

Offerto Dall' Autor

ING. NEMES MARTELLI

LA

FORMA DELLE PERIZIE GIUDIZIALI

IN MATERIA DI ESPROPRIAZIONE

PER PUBBLICA UTILITÀ



FIRENZE-ROMA

TIPOGRAFIA DEI FRATELLI BENCINI

1886.



PROVINCIA DI TORINO
BIBLIOTECA

Legato **Anselmi**

OA. - b -

652



ING. NEMES MARTELLI

LA

FORMA DELLE PERIZIE GIUDIZIALI

IN MATERIA DI ESPROPRIAZIONE

PER PUBBLICA UTILITÀ



FIRENZE-ROMA

TIPOGRAFIA DEI FRATELLI BENCINI

1886.



—
PROPRIETÀ LETTERARIA

Tutte le copie non contrassegnate dalla firma autografa dell'autore
saranno ritenute contraffatte e si procederà a termini di legge.

[Handwritten signature]

« Nelle scienze esatte, nelle lettere,
« nelle belle arti, nella legislazione e in
« ogni altro ramo delle conoscenze uma-
« ne, il cammino dello spirito è costan-
« temente lo stesso; egli ha bisogno di
« tempo e di perfezione; egli trova dap-
« prima delle risoluzioni intralciate che
« di mano in mano si semplificano come
« una forma algebrica, finchè si riesca ad
« una soluzione di una estrema sempli-
« cità e di una chiarezza assoluta. »

PISANELLI.

Nell'esercizio della mia professione, mi è già occorso, di frequente, di dovermi occupare della stima di beni stabili, e non di rado, di valutazioni d'indennità relative a espropriazioni per utile pubblico.

Nella circostanza appunto di questi ultimi lavori peritici, ho avuto luogo di esaminare anche non poche stime giudiziarie, che, a dir vero, la maggior parte ho riscontrate, in quanto alla forma, non corrispondenti al disposto della legge sulle spropriazioni de' 25 Giugno 1865, n. 2359, modificata con legge del 18 Dicembre 1879, n. 5188.

E vedendo che tale sistema prosegue tuttora a praticarsi con danno di coloro ai quali necessita per tali affari aver ricorso ai Tribunali ordinarii, mi è sembrato che l'occuparsi di sì importantissimo soggetto, richiamando

altresi su ciò l'attenzione dei Tribunali stessi, debba tornare a vantaggio delle pubbliche amministrazioni e dei privati.

A chi mi domandasse il motivo di questo risveglio dopo parecchi anni che la suddetta legge è in vigore, risponderò francamente :

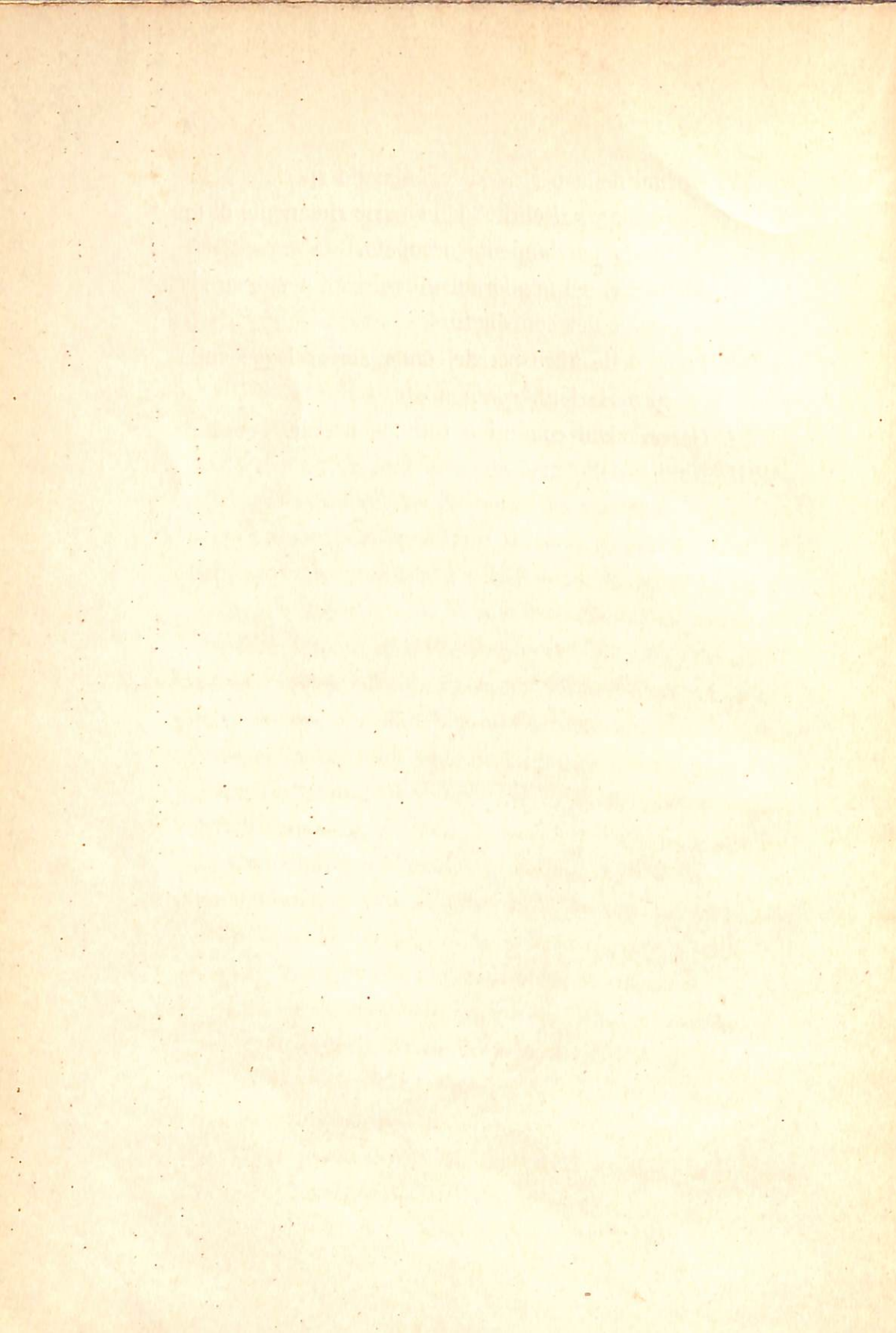
1.º Che fino all'anno 1874, circa, non ebbi che pochissime volte occasione di esaminare perizie giudiziali, a causa che la maggior parte delle sproprieazioni venivano, per cura specialmente di queste Amministrazioni Provinciale e Comunale, sistemate in via amichevole, ed in alcuni casi più gravi, con l'intervento di un arbitro.

2.º Che come libero esercente ho dovuto lasciar trascorrere qualche tempo affinchè varii lavori peritici fossero oggetto dei miei studii, tanto più se si riflette che il maggior contingente di tali perizie giudiziali ce lo hanno offerto, in questi ultimi anni, le nuove ferrovie, alcune strade comunali obbligatorie, non che qualche rettificazione di strade provinciali.

Ora affinchè il presente lavoro riuscisse nel miglior modo possibile ordinato, l'ho diviso in otto paragrafi, cioè:

- § I. Articoli della legge sulle sproprieazioni per pubblica utilità e del Codice civile di procedura, che riguardano la materia di cui si tratta.
- § II. Forma delle perizie relative a esproprieazioni totali d'immobili.
- § III. Forma di quelle concernenti le sproprieazioni parziali.

- § IV. Forma della perizia del vantaggio speciale e immediato, risentito dalla parte rimanente di un fondo parzialmente occupato.
 - § V. Idem c. s. dei miglioramenti generali per fissare la quota del contributo.
 - § VI. Idem delle altre perizie, dalla stessa legge sulle sproprieazioni, contemplate.
 - § VII. Osservazioni comuni a tutte le perizie.
 - § VIII. Nullità delle medesime.
-



§ I.

Articoli di legge.

1. *Scopo di questa citazione.*
2. *Legge sulle sproprieazioni per pubblica utilità.*
3. *Codice di procedura civile.*

1. La legge sulle sproprieazioni che sopra, relativamente alle stime, è strettamente collegata con il Codice di procedura civile, quindi siccome subietto del presente lavoro è d'interpretare lo spirito delle suddette leggi per ciò che riguarda la forma da darsi alle perizie giudiziali in materia di espropriazione, per utile comune, così piuttosto che intercalare nel testo i singoli articoli che volta per volta occorre citare, è stato creduto bene di dare a quelli la precedenza, affine di rendere più chiaro e spedito il lavoro.

Gli articoli in parola si riducono ai seguenti:

2. — ART. 23. A richiesta dei proprietari debbono pure comprendersi fra i beni da acquistarsi dagli esecutori dell'opera le frazioni residue degli edifizii e terreni,

in parte soltanto segnate nel piano di esecuzione, qualora le medesime siano ridotte per modo da non poter più aver pel proprietario una utile destinazione, o siano necessari lavori considerevoli per conservarle od usarne in modo profittevole.

ART. 38. Le perizie saranno eseguite, e le relazioni compilate giusta le norme tracciate dalle leggi generali di procedura.

ART. 39. Nei casi di occupazione totale, la indennità dovuta all'espropriato consisterà nel giusto prezzo che a giudizio dei Periti avrebbe l'immobile in una libera contrattazione di compra-vendita.

ART. 40. Nei casi di occupazione parziale, l'indennità consisterà nella differenza tra il giusto prezzo che avrebbe avuto l'immobile avanti l'occupazione, ed il giusto prezzo che potrà avere la residua parte di esso dopo l'occupazione.

ART. 41. Qualora dall'esecuzione dell'opera pubblica derivi un vantaggio speciale e immediato alla parte del fondo non espropriata, questo vantaggio sarà stimato e detratto dalla indennità quale sarebbe se fosse calcolata a norma dell'articolo precedente.

Se il vantaggio di cui è detto qui sopra sarà stimato a più di un quarto della indennità, che secondo l'art. 40 sarebbe dovuta al proprietario, questi potrà abbandonare all'espropriante l'intero immobile pel giusto prezzo stimato a termini dell'art. 39, semprechè il giusto prezzo della parte in fondo espropriata superi il quarto del giusto prezzo dell'intero immobile.

L'espropriante può esimersi dall' accettare quest' abbandono, pagando una somma non minore dei tre quarti della indennità stimata a norma dell'art. 40.

In ogni caso però la indennità dovuta al proprietario non potrà essere mai minore della metà di quella che gli spetterebbe ai termini dell'art. 40.

ART. 45. Non deve farsi luogo ad alcuna indennità per le servitù che possono essere conservate o trasferite senza danno o senza grave incomodo del fondo dominante o serviente.

Sono in questo caso rimborsate le spese necessarie per l'esecuzione delle opere occorrenti per la conservazione e per la traslazione della servitù, salva a chi promuove la espropriazione la facoltà di farle eseguire egli stesso.

Le suddette opere e spese dovranno essere indicate nella perizia.

ART. 46. È dovuta una indennità ai proprietari dei fondi, i quali dall'esecuzione dell'opera di pubblica utilità vengono gravati di servitù, o vengono a soffrire un danno permanente derivante dalla perdita o dalla diminuzione di un diritto.

La privazione di un utile, al quale il proprietario non avesse diritto, non può mai essere tenuta a calcolo nel determinare l'indennità.

Le disposizioni di questo articolo non sono applicabili alle servitù stabilite da leggi speciali.

ART. 60. Dopo l'esecuzione di un'opera di pubblica utilità, se qualche fondo a tal fine acquistato non ricevette o tutto o in parte la preveduta destinazione, gli espropriati

o gli aventi ragione da essi che abbiano la proprietà dei beni da cui fu staccato quello espropriato, hanno diritto ad ottenerne la retrocessione.

Il prezzo di tali fondi, ove non sia pattuito amichevolmente fra le parti, sarà fissato giudizialmente in seguito a perizia fatta a norma degli articoli 32 e 33. (1)

Esso non potrà eccedere l'ammontare dell'indennità ricevuta dal proprietario per l'espropriazione del suo fondo, salvo vi si fossero dall'espropriante eseguite nuove opere che ne avessero aumentato il valore.

ART. 64. Gli intraprenditori ed esecutori di un'opera dichiarata di pubblica utilità possono occupare temporaneamente i beni privati per estrarre pietre, ghiaia, sabbia, terra o zolle, per farvi deposito di materiali, per stabilire magazzini ed officine, per praticarvi passaggi provvisori, per aprire canali di diversione delle acque e per altri usi necessari all'esecuzione dell'opera stessa.

Per estrarre pietre, ghiaia, sabbia, terra o zolle non potranno occuparsi i terreni chiusi da muro.

I materiali raccolti dal proprietario per suo uso, anche in terreni non chiusi da muro, non potranno essere espropriati, se non nei casi preveduti dall'art. 71.

ART. 68. Nella perizia si esporrà lo stato in cui si trova il fondo da occuparsi.

L'indennità deve essere determinata, avuto riguardo alla perdita dei frutti, alla diminuzione del valore del fondo,

(1) Gli articoli 32 e 33 non sono stati precedentemente riportati, perchè riguardano esclusivamente il procedimento legale.

alla durata dell'occupazione, e tenuto conto di tutte le altre valutabili circostanze.

ART. 72. Il Prefetto col Decreto che autorizza l'occupazione, o con Decreto successivo, stabilisce provvisoriamente l'indennità da corrispondersi ai proprietari dei beni occupati.

Questa indennità è offerta ai suddetti proprietari, e se è accettata, viene tosto soddisfatta.

Qualora la medesima non sia accettata, il Prefetto ne ordina il deposito nella cassa dei depositi giudiziarii per essere poi determinata giudizialmente. In quanto al modo ed ai termini per far l'offerta e l'accettazione o per proporre i richiami avanti il Tribunale competente, come pure per determinare l'ammontare della indennità, si debbono osservare le disposizioni degli articoli 24 e seguenti. (1)

ART. 78. Il contributo per ciascun proprietario deve essere uguale alla metà del maggior valore risultante dall'esecuzione delle opere di pubblica utilità. Questo contributo è pagabile a decimi in ciascun anno, contemporaneamente all'imposta prediale.

ART. 79. Nel computo del maggior valore deve dedursene quella parte che già avesse fatto compenso coll'indennità dovuta per l'espropriazione.

ART. 80. Il proprietario del fondo gravato di contributo può abbandonarlo all'espropriante pel giusto prezzo stimato a termini dell'art. 39. (2)

(1) Perizie relative alle occupazioni nei casi di forza maggiore e di urgenza (Cap. II).

(2) Gli articoli 78, 79 e 80 riguardano le espropriazioni con obbligo di contributo.

ART. 85. L'indennità a pagarsi è stabilita amichevolmente, o nel modo indicato dagli articoli 31 e seguenti della presente legge. (1)

ART. 91. L'area degli edifizii ed i terreni sui quali è proibito di edificare, come l'area pubblica sulla quale devono estendere le fabbricazioni dei privati, non cessano dall'appartenere al rispettivo proprietario, finchè non sia eseguito il deposito od il pagamento delle indennità determinate a seconda degli articoli 39 e 40. (2)

ART. 93. I Comuni pei quali sia dimostrata l'attuale necessità di estendere l'abitato, potranno adottare un piano regolatore di ampliamento in cui siano tracciate le norme da osservarsi nella edificazione di nuovi edifizii, a fine di provvedere alla salubrità dell'abitato, ed alla più sicura, comoda e decorosa sua disposizione.

A questi piani sono applicabili le disposizioni del precedente capo.

ART. 94. Se per l'esecuzione del piano di ampliamento il Comune deve procedere alla costruzione delle vie pubbliche, i proprietari saranno obbligati a cedere il terreno necessario, senz'altra formalità.

Il relativo compenso sarà determinato secondo gli articoli 39, 40 e 41, salvi quei concorsi nelle opere di sistemazione e di conservazione delle vie che dai

(1) Si riferisce quest'articolo alle spropriazioni dei monumenti storici e di antichità nazionali, e la citazione che dal medesimo viene fatta circa gli articoli 31 e seguenti, si riporta nel caso nostro agli articoli 38 e 39 già indicati.

(2) Perizie concernenti piani regolatori edilizii (Cap. VI).

Regolamenti locali fossero per questo caso speciale imposti. (1)

3. — ART. 56. Non può pronunziarsi la nullità di alcun atto di citazione o di altro atto di procedura, se la nullità non sia dichiarata dalla legge.

Possono tuttavia annullarsi gli atti che manchino degli elementi che ne costituiscono l'essenza.

Non può pronunziarsi la nullità e la decadenza se non vi sia istanza d'una delle parti, salvo che la legge dichiari che debbono essere pronunziate d'ufficio.

ART. 262. Le parti possono fare ai Periti, nel corso delle loro operazioni, le osservazioni che credono del proprio interesse, e di queste deve farsi menzione nella relazione.

ART. 269. Quando l'autorità giudiziaria non trovi nella relazione elementi sufficienti per la decisione della causa, può ordinare ai Periti di dare anche oralmente all'udienza schiarimenti ulteriori, ovvero ordinare una nuova perizia da eseguirsi da uno o più Periti nominati d'ufficio. I nuovi Periti possono richiedere ai primi le spiegazioni che stimino convenienti.

(1) Perizie relative ai piani di ampliamento (Cap. VII, articoli 93 e 94).

§ II.

Espropriazione totale.

(Art. 39 della citata legge)

1. *Formula generale per dedurre il valore di un fondo redditizio in linea di compra-vendita. — Idem per valutare un immobile a base di ricostruzione. — Idem a demolizione.*
2. *Esempio.*
3. *Qual sia la forma sotto cui dovrebbe presentare il Perito i risultati delle proprie valutazioni.*
4. *Di quali allegati dovrebbero corredarsi le stime. — Opinioni in proposito.*
5. *Inconvenienti del Codice di procedura civile.*
6. *La indicazione di una sola cifra complessiva, nella perizia in esame, non è sufficiente a costituirne l'essenza (rinvio).*

1. Se indichiamo con C il prezzo dell'immobile, con l la rendita lorda, con d le relative detrazioni, con r il saggio di capitalizzazione, con t l'importare delle detrazioni da farsi per il passaggio della proprietà, con q la quota a cui viene ragguagliata la spesa per tassa di registro, contratto,

voltura, trascrizione ecc. per ogni cento lire di capitale, con s la somma compensante col suo annuo interesse la spesa t da rinnovarsi in ogni trapasso di proprietà e con A le aggiunte capitali inerenti al valore fondiario, avremo:

$$(a) \quad C = \frac{1}{r} (l - d) + A - t$$

$$t = q \left(\frac{1}{r} (l - d) + A \right) + s$$

Trattandosi della stima di edifizii per cui occorra, a seconda dei casi, riportarsi al calcolo del profitto ricavabile dai materiali in una demolizione, oppure del valore di fabbricazione, la forma che in tali casi dovrebbe assumere la perizia sarebbe; indicando rispettivamente con A il valore dell'area su cui trovasi il fabbricato, oppure quella sulla quale intendesi edificare il nuovo, con B quello dei materiali, e nel secondo caso della fabbrica, tenuto conto delle condizioni statiche della medesima, con D le relative detrazioni e con T la deduzione da farsi al capitale per il passaggio della proprietà:

$$(b) \quad C = A + B - D - T$$

$$T = q(A + B - D)$$

nel calcolo a demolizione.

E

$$(c) \quad C = A + B - D - T$$

$$T = q(A + B - D) + s$$

in quello a ricostruzione.

2. ESEMPIO. — *Un palazzo, posto nell'interno di una città, viene totalmente espropriato. Il danno permanente risentito dal proprietario consiste nella perdita assoluta dell'immobile.*

Sono dati:

$$l = 10,000; d = 4,000; r = 0,02; (1) \\ t = 18,000.$$

Sostituendo nella formula (a) i suddetti valori, e facendo in essa $A = 0$, rileveremo:

$$C = \frac{1}{0,02} (10,000 - 4,000) - 18,000 = 282,000.$$

3. Però lo svolgimento delle suddette formule, affinchè possa comprendersi chiaramente anche da coloro che non sono alla portata dei primi elementi di matematiche, dovrebbe assumere la seguente forma:

Prezzo dell' immobile	L. 282,000
Rendita lorda	L. 10,000
Detrazioni	„ 4,000
Rendita netta	L. <u>6,000</u>
Capitale corrispondente al saggio di L. 100	
per ogni 2 di rendita netta	L. 300,000
Per il passaggio della proprietà si calcolano „	18,000
Prezzo . . . L.	<u>282,000</u> L. <u>282,000</u>

(1) È stato supposto che la concorrenza determini il saggio nella indicata misura in vista della sontuosità esterna ed interna dell'edifizio, inquantochè si ammette che avendo dovuto tener per saggio di capitalizzazione quello in corso, all'epoca della stima, l'importo di quella costruzione avrebbe di gran lunga superato il prezzo che con quest'ultimo mezzo sarebbesi ottenuto, con danno evidente dell'espropriato.

4. Le perizie redatte nel modo che sopra ci offrono, se non altro, i dati principali per poterle controllare.

Però siccome le parti hanno diritto in forza dell'articolo 262 del Codice di procedura (§ I, n. 3) di richiedere al Perito il massimo dettaglio possibile delle sue operazioni, così riterrei cosa ben fatta di corredare i prospetti suindicati di tanti allegati, da cui risultasse il dettaglio tanto della rendita lorda, quanto delle relative detrazioni, perchè allora soltanto il Perito mostrerà ad evidenza di avere coscienziosamente adempito al proprio dovere.

Di tale opinione è pure Filippo Medici (*Trattato sulle stime dei fondi e delle case*, Reggio d'Emilia, 2^a edizione, anno 1865, pag. 352) “ ivi „ Sarebbe invero desiderabile “ che anche fra noi come in limitrofi paesi fosse invalso “ l'uso di unire alle relazioni di stima, come allegati a “ prova dell'esposto, il tipo dell'immobile, il conteggio o “ minuta in cui si è dedotto il suo annuo fruttato, il “ dettaglio delle spese per la riparazione, manutenzione, “ ampliamento ec. degli edifizi, l'importo dettagliato dei “ miglioramenti eseguibili, onde portare il terreno alla “ fissata potenza produttiva per riconosciuta suscettibilità, “ i vantaggi da ciò sperabili, in una parola tutto quanto “ valesse a difendere una operazione che deve apparire “ *una ragionata e coscienziosa deduzione, e non una ideale* “ *e vaga asserzione.*

“ In tal modo le discrepanze fra gli emanati giudizi “ sarebbero assai diminuite e si avrebbe la prova come “ i Periti-stimatori rettamente inducendo, possano arrivare “ a conclusioni che tutta meritino l'altrui credenza, perchè

“ nei limiti di quel probabile a cui solo già abbiamo veduto può giungere la loro scienza; e quindi che la loro civile professione al pari delle altre importanti per la qualità dell’oggetto, non è meno di quelle stimabili per l’imparzialità, il sapere e la dignità di chi la esercita. „

Quanti meno Periti farebbero ressa alle porte dei Tribunali in cerca di lavoro se il Legislatore compreso dell’importanza di questi dettami, imperativamente avesse imposto ai Periti medesimi di adottarli nelle stime per il bene non solo di coloro che coscienziosamente e con dottrina esercitano la nobile professione del Perito-Ingegnere, ma ancora di quei proprietari che per non esser lesi nei propri diritti e interessi sono costretti, loro malgrado, ad aver ricorso ai Tribunali.

5. La legge per ciò che concerne la compilazione delle perizie è stata proprio, come suol dirsi, di maniche larghe e poco ha curato gl’interessi dei litiganti.

Prova ne sia che se un Perito a forza di ciarle mette insieme due o tre quaderni di scritto, dal quale i Magistrati non ci rilevino un’acca, purchè esso ponga nel suo labirinto una cifra determinata pure empiricamente, che rappresenti, per esempio, il prezzo dell’immobile, qualora si tratti di espropriazioni ordinarie, o la cifra complessiva dell’indennità nel caso di perizie del genere che esaminiamo, quel Perito ha diritto a remunerazione senza eccezione di sorta. Anzi v’è di più, che una nuova remunerazione gli si compete se al seguito del suo confusionario lavoro venisse richiesto di schiarimenti affinchè fosse possibile al Giudice attingere qualche lume per coscienziosamente giudicare.

E se quel Magistrato, col nuovo peritico lavoro, si trovasse avvolto nelle tenebre più di prima, qualora gli necessitasse sortirne mediante l'appoggio del tecnico, gli sarà giuocoforza aver ricorso alla nomina di un nuovo Perito, senza che le parti possano avere la soddisfazione di procedere per danni contro l'autore di tai biasimevoli lavori.

6. Ma se la indicazione di una cifra complessiva può ritenersi come unico elemento essenziale in una perizia di ordinaria espropriazione, riterrei, certo, non dovesse essere altrettanto per le sproprieazioni di cui trattiamo, come, nel § VIII in cui si ragionerà della nullità delle perizie in discorso, avremo luogo di osservare.

§ III.

Espropriazione parziale.

(Art. 40 della citata legge)

-
1. *Formula generale per la espropriazione che si considera.*
 2. *Formule parziali da applicarsi quando il deprezzamento resta compensato dai lavori indispensabili di riordinamento.*
 3. *Formule parziali da applicarsi quando per determinare il deprezzamento fa d'uopo aver ricorso alla differenza del saggio di capitalizzazione.*
 4. *Esempi diversi che mostrano la forma sotto cui devono presentarsi le perizie in discorso.*
 5. *Errore in cui cadono i Periti nella compilazione delle stime che sopra.*
 6. *Principio falso seguito dalla maggioranza dei Tribunali e dai commentatori della legge sulle spropriazioni per fissare la forma delle perizie suddette. — Commenti in proposito dell' avv. Sabbatini.*
 7. *Riflessioni dell'autore. — Sentenza della Corte di Cassazione di Firenze in causa Comune di Firenze e Ricasoli. — Sentenza della stessa Suprema Corte in causa Società Veneta e Papafava.*

8. *La Giurisprudenza non è concorde nello stabilire la forma che debbono avere le perizie in parola.*
9. *Inutilità della indicazione, in perizia, dei due prezzi voluti dalla Giurisprudenza.*
10. *La legge sulle sproprieazioni non lo richiede.*
11. *Esempio comprovante l'errore sostenuto dalla maggioranza dei Tribunali circa al modo di procedere nella valutazione. — Commenti in proposito dell'avv. Sabbatini. — Sentenza della Corte d'Appello di Venezia in causa Ferrovie A. I. e Dall'Angiolo. — Interpretazione della voce immobile. — Dimostrazione relativa. — Operazioni peritiche richieste dalla Giurisprudenza. — Superfluità delle medesime nella ricerca della cifra delle indennità. — Quali sieno invece quelle da effettuarsi per ottenere il prezzo voluto dalla legge. — Dimostrazione.*
12. *Critica di Jausselein, Delalleau, Del Marmol ed altri autorevoli scrittori in materia, intorno al modo di eseguire talune valutazioni. — Esempio citato dal Del Marmol. — Procedimento derivante dalle suindicate formule, esatto e conforme a giustizia.*

1. Com'è stato veduto nel precedente paragrafo, il prezzo di un fondo redditizio si deduce dalla formula

$$(a) \quad C = \frac{1}{r} (l - d) + A - t$$

ove

$$t = q \left(\frac{1}{r} (l - d) + A \right) + s$$

Se indichiamo con C' il prezzo della parte rimanente di un fondo parzialmente espropriato, e con X la differenza fra i suddetti valori C, C' avremo:

$$(d) \quad C - C' = X$$

ossia la matematica enunciazione dell' art. 40 in esame.

2. Passiamo ora, mano a mano, allo svolgimento della formula generale (d) ed otterremo quelle particolari applicabili a seconda dei casi.

Rappresentino:

l' il reddito lordo delle rimanenze.

d' le relative spese.

t' le detrazioni concernenti il passaggio di proprietà.

a la parte del deprezzamento economico, per la cui determinazione occorra aver ricorso alla differenza del saggio di capitalizzazione.

$b + g + \dots + n$ l'altra parte del deprezzamento stesso compensata dai lavori b indispensabili di riordinamento del fondo residuo, dall'importare g delle recinzioni ec. (1)

A' l'aggiunta capitali inerenti al valore fondiario e riguardanti la porzione rimanente.

Rileveremo:

$$(e) \quad C' = \frac{1}{r} (l' - d') + A' - t' - (a + b + g + \dots + n)$$

ove

$$t' = q \left(\frac{1}{r} (l' - d') + A' \right) + s$$

(1) Quando trattisi di lavori in sostituzione di opere murarie, in legname, ferro, ec. esistenti, si stabilirà il relativo importare tenendo conto, quando sia il caso, della formula (e) del § II, n. 1.

Mantenendo alle altre lettere il significato già loro attribuito nel § II, sostituiamo nella formula (d) le suddette eguaglianze ed avremo facendo:

$$t'' = t - t'$$

$$(f) \quad X = \frac{1}{r} \left((l - d) - (l' - d') \right) + A - A' - t'' + a + \\ + b + g + \dots n$$

$$\text{ove} \quad t'' = q \left(\frac{1}{r} \left((l - d) - (l' - d') \right) + A - A' \right) + s$$

Da cui chiamando l'' il reddito lordo attribuibile alla porzione espropriata, d'' le relative detrazioni, A'' la differenza $A - A'$; e facendo $a = 0$, ossia supponendo che questa parte di deprezzamento non si verifichi, otterremo:

$$(g) \quad X = \frac{1}{r} (l'' - d'') + A'' - t + b + g + \dots n$$

$$\text{ove} \quad t = q \left(\frac{1}{r} (l'' - d'') + A'' \right) + s$$

E per la speciale valutazione dei terreni, indicando con v il prezzo del terreno occupato, e con v' quello delle piante arboree sopra il medesimo esistenti, la formula suddetta assumerà anche la forma seguente:

$$(h) \quad X = v + v' + b + g + \dots n$$

3. Tali formule, come ognun vede, ammettono che il deprezzamento economico del fondo residuo, venga rap-

presentato dalla cifra complessiva dei lavori di riordinamento, di recinzione ec., senza che sia d' uopo aver ricorso alla differenza di capitalizzazione, poichè in tal caso, allora, occorre fare:

$$a = \left(\frac{1}{r} - \frac{1}{r'} \right) (l' - d') - t$$

ove
$$t = q \left(\left(\frac{1}{r} - \frac{1}{r'} \right) (l' - d') \right) + s$$

ed r' è il saggio di capitalizzazione a cui si sottopone la rendita netta delle rimanenze per determinare l'alterazione relativa di valore di quest' ultime. Sostituito il suddetto valore di a nella formula (f) resulterà:

$$(i) \quad X = \frac{1}{r} (l'' - d'') + A'' + \left(\frac{1}{r} - \frac{1}{r'} \right) (l' - d') - t + \\ + b + g + \dots n$$

ove
$$t = q \left(\frac{1}{r} (l'' - d'') + A'' + \left(\frac{1}{r} - \frac{1}{r'} \right) (l' - d') \right) + s$$

E quando trattasi esclusivamente di espropriazioni di terreni:

$$(k) \quad X = \left(\frac{1}{r} - \frac{1}{r'} \right) (l' - d') - t + v + v' + b + \\ + g + \dots n$$

ove
$$t = q \left(\frac{1}{r} - \frac{1}{r'} \right) (l' - d') + s$$

E qui fa d'uopo dichiarare che nelle suindicate formule sono rappresentati i casi più generali che soglionsi verificare nella pratica delle spropiazioni. Dipenderà poi dal criterio del Perito il sapersi valere delle medesime in qualsiasi circostanza.

4. Gli esempi seguenti mostrano, come nel § II, l'applicazione delle formule suddette, ed il modo di svolgerle affine di formare il prospetto da unirsi alla relazione.

ESEMPIO 1.^o — *Una casa signorile viene ad essere espropriata parzialmente al seguito della costruzione di una nuova strada.*

Il danno permanente che viene risentito dal proprietario consiste:

- 1.^o *Nella perdita assoluta della porzione della sua casa, e per conseguenza dell'utile che da essa ritraeva.*
- 2.^o *Nell'alterazione relativa del valore del fondo residuo.*

Sono dati:

$$l' = 2000; l'' = 500; d' = 790; d'' = 160.40; r = 0.045$$

$$r' = 0.05; t = 614,13; b = 3200.$$

Troveremo X a mezzo della formola (i) facendo in essa $A'' = 0$; $g = 0$; $n = 0$, ed avremo, sostituendovi i rispettivi valori:

$$X = \frac{1}{0,045} (500 - 160.40) + \left(\frac{1}{0,045} - \frac{1}{0,05} \right) (2000 - 790) - 614.13 + 3200.$$

Da cui, svolgendola, si otterrà:

1.° Capitale corrispondente alla diminuzione di rendita dell' immobile.	L. 7,546. 67
Rendita lorda attribuita alla parte espropriata	L. 500. 00
Detrazioni.	" 160. 40
Rendita netta . . .	L. 339. 60
Capitale al saggio di L. 100 per ogni 4. 50 della suddetta rendita netta L. 7,546. 67.	
2.° Porzione del deprezzamento economico del fondo residuo	" 2,688. 89
Rendita lorda delle rimanenze . .	L. 2,000. 00
Detrazioni.	" 790. 00
Rendita netta . . .	L. 1,210. 00
Differenza di capitale ragguagliato al saggio di L. 100 per ogni 2. 222 di rendita, L. 2,688. 89.	
Somma	L. 10,235. 56
3.° Per il passaggio della proprietà.	" 614. 13
Differenza.	L. 9,621. 43
4.° Importare dei lavori indispensabili di riordinamento, che serve a completare il deprezzamento.	" 3,200. 00
Differenza X =	L. 12,821. 43

ESEMPIO 2.^o — *Un fondo rustico è traversato obliquamente da una nuova strada, la quale interrompe le comunicazioni fra le varie parti del possesso, non che l'esercizio di una servitù di passo, che a favore di un vicino grava sopra una delle viottole suddette.*

Il danno permanente risentito dall'espropriato si riduce:

- 1.^o *Alla perdita assoluta della porzione del suo terreno, e quindi dell'utile relativo.*
- 2.^o *Alla diminuzione di valore del fondo rimanente.*

Sono dati:

$$v = 800; v' = 450; v'' = 1500; d' = 600; r = 0.0425;$$

$$r' = 0.045; t = 70.59$$

$$b = 480; g = 3200; n = (15 + 60 + 45)$$

Sostituendo nella formula (k) i rispettivi valori avremo:

$$X = \left(\frac{1}{0.0425} - \frac{1}{0.045} \right) (1500 - 600) - 70.59 + 800 + 450 +$$

$$+ 480 + 3200 + (15 + 60 + 45) \quad (1)$$

E sciogliendola nel modo indicato nel precedente esempio, otterremo:

(1) Il dettaglio di n viene richiesto dall'art. 45 della legge (§ I, n 2).

- 1.° Prezzo di Ettari x di terreno coltivato, considerato
come nudo, cioè privo di piante L. 800.00
- 2.° Prezzo di n. y piante da frutto e di n. y' giovani „ 450.00
- 3.° Porzione del deprezzamento economico „ 1,105.89

Rendita lorda delle rimanenze . . . L. 1,500.00

Detrazioni. „ 600.00

Rendita netta . . . L. 900.00

Differenza di capitale in ragione dell' 1.3072 per
cento L. 1,176.48

Quota di deduzione relativa alla sud-
detta differenza, per passaggi di
proprietà „ 70.59

L. 1,105.89

- 4.° Importare dei seguenti titoli, che serve a com-
pletare il deprezzamento. „ 3,800.00

b) Per lavori indispensabili di riordi-
namento delle viottole di sbiado,
fossette, coltivazioni ec. L. 480.00

g) Per metri lineari z di recinzione
a siepe viva con palizzata e siepe
morta, il mantenimento di tutto
compreso „ 3,200.00

n) Per il riordinamento della viottola,
su cui esiste la servitù di passo . „ 120.00

Per maggior occupazione di ter-
reno L. 15.00

Per atterramento di n. p
piante „ 60.00

Per lavori di terra . . „ 45.00

Somma . . . L. 120.00

L. 3,800.00

Differenza $X =$ L. 6,155.89

ESEMPIO 3.^o — *Per la esecuzione di una nuova opera idraulica si espropria un tratto di gora di un molino, in modo che si rende necessario il suo spostamento in una porzione di terreno ghiaioso addetto al molino medesimo.*

La parte residua non subisce deprezzamento alcuno.

Il proprietario risente un danno permanente per la perdita assoluta del terreno su cui trovasi il tratto di gora interessato.

Sono dati:

$$v = 24; b = 90.$$

A mezzo della formula (h), facendo $v' = 0$; $g = 0$; $n = 0$; avremo:

$$X = 24 + 90.$$

ossia:

1. ^o Valore del terreno occupato dalla gora esistente, e della maggior quantità occorrente pel riordina- mento del tratto della gora stessa L.	24. 00
2. ^o Importare dei nuovi lavori „	90. 00
Differenza $X =$ L.	114. 00

ESEMPIO 4.^o — *Nella costruzione di una pubblica piazza s'interessano, parzialmente, una villa, un podere recinto da muro, e la casa colonica, costituenti un solo immobile.*

Il danno permanente a cui si sottopone il proprietario, consiste:

- 1.^o *Nella perdita assoluta di una parte della villa.*
- 2.^o *Idem del podere.*
- 3.^o *Idem della porzione di casa colonica.*
- 4.^o *Nel deprezzamento economico delle rimanenze.*

Dalle formule (i) e (k) rileveremo, indicando con l' , d' la rendita lorda e le relative detrazioni delle rimanenze della villa; con l'' , d'' la rendita e detrazioni come sopra della parte espropriata di detta villa; con l''' , d''' la rendita e detrazioni concernenti il terreno residuo; con b la spesa per i lavori di riordinamento della villa, con h l'importare della ricostruzione dei locali espropriati alla casa colonica, e con n il prezzo della superficie di terreno da occuparsi con i lavori, alla suddetta casa colonica relativi, lasciando alle altre lettere lo stesso significato:

$$X = \frac{1}{r}(l'' - d'') + \left(\frac{1}{r} - \frac{1}{r'}\right) \left((l' - d') + (l''' - d''') \right) - \\ - t + v + v' + b + g + h + n$$

$$\text{ove } t = q \left(\frac{1}{r}(l'' - d'') + \left(\frac{1}{r} - \frac{1}{r'}\right) \left((l' - d') + (l''' - d''') \right) \right) + s$$

Sono dati:

$$v = 150; v' = 420; l' = 400; d' = 160; l'' = 100; d'' = 40; \\ l''' = 750; d''' = 300$$

$$t = 150,88; r = 0,04; r' = 0,0425; b = 2500; g = 300; \\ h = 800; n = 128.$$

Sostituendo questi valori nella suddetta formula, avremo:

$$X = \frac{1}{0,04} (100 - 40) + \left(\frac{1}{0,04} - \frac{1}{0,0425} \right) \left((400 - 160) + \right. \\ \left. + (750 - 300) \right) - 150,88 + 150 + 420 + 2500 + 300 + 800 + 128.$$

E sciogliendola nel modo indicato, otterremo:

1.° Valore del terreno considerato come lavorativo nudo, fatta astrazione della superficie, occupata dalle piante	L.	150. 00
2.° Idem delle piante arboree.	"	420. 00
3.° Capitale corrispondente alla diminuzione di rendita della villa	L.	1,500. 00
Rendita lorda della parte espropriata.	L.	100. 00
Detrazioni	"	40. 00
Rendita netta L.		<u>60. 00</u>
Capitale corrispondente al 4 per cento L.		1,500. 00.
<i>A riportarsi</i>	L.	<u>1,500. 00</u> L. <u>570. 00</u>

	<i>Riporto</i> . . .	L. 1,500. 00	L. 570. 00
4.°	Porzione del deprezzamento economico	„	2,363. 83
	Rendita lorda delle rimanenze della villa.	L. 400. 00	
	Detrazioni	„ 160. 00	
	Rendita netta L.	240. 00	
	Rendita lorda delle rimanenze del podere	L. 750. 00	
	Detrazioni	„ 300. 00	
	Rendita netta „	450. 00	„ 450. 00
	Rendita netta complessiva delle rimanenze. L.	690. 00	
	Differenza di capitale L.	1,014. 71	
			L. 2,514. 71
	Quota di detrazione per il passaggio di proprietà.	„ 150. 88	
	Restano	L. 2,363. 83	
5.°	Importare dei seguenti titoli, che concorre a completare il deprezzamento.	„	3,728. 00
b)	Per lavori indispensabili di rordinamento della villa	L. 2,500. 00	
b')	Importare dei lavori per la ricostruzione dei locali espropriati alla casa colonica	„ 800. 00	
g)	Ricostruzione della porzione del muro di cinta del podere.	„ 300. 00	
n)	Valore del terreno su cui hanno luogo le suddette costruzioni	„ 128. 00	
	Totale	L. 3,728. 00	
	Differenza X = L.	6,661. 83	

ESEMPIO 5.^o — *Un vasto fabbricato di proprietà Municipale, posto a qualche distanza dall'abitato, il quale, in antico, serviva per uso di caserma, si è abbandonato per essere il medesimo stato sostituito da altro, appositamente eretto entro il paese. Vari quartieri del medesimo vengono locati per abitazione di persone appartenenti all'infima classe della popolazione. Gli altri locali tutti restano affatto inservibili attesa la nessuna convenienza che vi avrebbe il Municipio quando dovesse ridurli per affittarli a qualsiasi uso.*

La espropriazione per pubblica utilità colpisce parzialmente questo fabbricato, togliendo appunto la parte del medesimo soggetta a reddito, e lasciando l'altra in condizioni tali da rendersi indispensabile l'applicazione dell'art. 23 (§ I, n. 2).

La formula da adottarsi in questo caso è la (a) in cui sostituendo ad A il valore di C dato dalla formula (b) avremo:

$$C = \frac{1}{r} (l - d) + (A + B - D) - t$$

$$t = q \left(\frac{1}{r} (l - d) + (A + B - D) \right) + s$$

Sono dati:

$$l = 1,500; d = 600; r = 0,05; A = 2,400; B = 8,000;$$

$$D = 300; t = 1,686.$$

che posti nell'ultima formula otterremo:

$$C = \frac{1}{0,05} (1500 - 600) + (2,400 + 8,000 - 300) - 1,686$$

ossia :

Prezzo del fabbricato	L. 26,414. 00	
Rendita lorda	L. 1,500. 00	
Detrazioni	" 600. 00	
	<u> </u>	
Rendita netta L.	900. 00	
	<u> </u>	
Capitale corrispondente al saggio di		
L. 100 per ogni 5 di rendita netta. L. 18,000. 00		
Capitale corrispondente alla porzione		
di fabbricato non soggetta a red-		
dito	" 10,100. 00	
Valore dell'area su cui		
la detta porzione di		
fabbricato è costrutta L. 2,400. 00		
Valore dei materiali	" 8,000. 00	
	<u> </u>	
Somma . . . L. 10,400. 00		
Per imposizioni ec. si		
detrae la somma di	" 300. 00	
	<u> </u>	
	L. 10,100. 00	
	<u> </u>	
Somma. . . . L. 28,100. 00		
Per il passaggio di proprietà occorre		
calcolare la somma di	" 1,686. 00	
	<u> </u>	
Restano . . . L. 26,414. 00		<u> </u>
		L. 26,414. 00

5. Non v' ha dubbio alcuno, come anche più avanti vedremo, che il sistema da adottarsi nella compilazione delle perizie in parola, affinchè queste possano dirsi regolarmente e legalmente eseguite, debba essere quello indicato dai suddetti prospetti che provengono dal regolare

svolgimento delle indicate formule, discendenti, esse pure, da quella generale chiaramente espressa dal Legislatore con l' art. 40.

Però la generalità dei Periti, senza curarsi di dare il più ampio sviluppo possibile alla citata formula (d), affine poi di poterne fare l' applicazione ai singoli casi che in pratica loro si presentano, procedono in ogni espropriazione alla stima dell' intero immobile, all' oggetto di determinare il compenso devoluto al proprietario per la porzione occupata e, incoraggiati dalle decisioni dei Tribunali, ritengono di aver compilata nella forma voluta dalla legge la loro relazione estimativa, corredandola unicamente del prezzo suddetto, non che dell' altro delle rimanenze. Che tale procedimento non sia corrispondente al vero spirito della rammentata legge è appunto ciò che in seguito vedremo.

6. Infatti, la maggioranza dei Tribunali e i commentatori alla legge sulle spropriazioni, per divenire a tale decisione, si partono da un principio falso, poichè essi non ammettono che, per esempio, la cifra 16 sia il risultato di 2×8 ed in pari tempo di $5 \times 8 - 2 \times 5 - 8 - 6$; di $3 + 4 + 2 + 9 - 2$ ec., e dicono press' a poco così: la legge statuisce che il prodotto 16 debba ottenersi mediante la moltiplicazione di due fattori, e quindi incorrerebbe in errore, ossia nella nullità della sua operazione, quel Perito che si pretendesse di ottenere lo stesso risultato 16 con procedimento diverso!

Basti tener dietro per un momento a quanto segue per convincersi della verità dell' asserto (SABBATINI, *Anno-*

tazioni alla legge sulle spropriazioni per pubblica utilità, Torino 1882, pag. 397, n. 5) “ ivi „ L’ufficio dei Periti
 “ nei casi di occupazione parziale, è chiaramente deter-
 “ minato dalla legge. Ottenuto secondo le norme alle
 “ quali abbiamo accennato nelle annotazioni al precedente
 “ articolo e come se si trattasse di espropriazione totale, il
 “ valore dell’immobile prima della occupazione dovranno
 “ fissare il prezzo venale delle rimanenze e sottrarre que-
 “ sto da quello. La differenza fra i due valori rappresen-
 “ terà appunto quel deprezzamento della parte residua
 “ del fondo, che, come abbiamo veduto fin da principio,
 “ deve costituire la base dell’indennità da pagarsi allo
 “ espropriato.

“ Nè può revocarsi in dubbio, che ove i Periti si at-
 “ tenessero a un sistema diverso e, a mo’ di esempio,
 “ fondassero il loro giudizio sul valore della parte occu-
 “ pata, aggiungendo anche, se vuolsi, all’indennità così
 “ stabilita un tanto per la deteriorazione delle altre parti,
 “ la perizia dovrebbe dichiararsi nulla, come quella che
 “ sarebbe affatto contraria all’imperativo disposto della
 “ stessa legge. È questo un altro punto su cui la Giuri-
 “ sprudenza si è sempre mostrata concorde e costante „
 (seguono le citazioni delle varie Corti d’appello del Regno).

7. Io a dir vero non so capacitarmi di tale interpre-
 tazione contraria affatto al disposto dell’art. 40 della legge,
 ed in opposizione alle discipline dell’Ingegnere.

Oggi che la mente umana si affatica con ogni possa
 a volere, con tutti quei mezzi che la scienza le suggerisce,
 indagare le più minute ragioni per cui un dato effetto

si produce e perfino, se la conformazione sua lo permettesse, penetrare nei più reconditi misteri della natura. Oggi insomma che su tutto si discute e che tutto si analizza, reca davvero stupore il sentirsi riportare all'empirismo, o in altri termini, al regresso della scienza.

Si riconosce giustamente dai Tribunali che l'espressione dell'art. 40 in parola racchiude in sè una formula generale che deve servir di base alla valutazione (sentenza della Corte di cassazione di Firenze in causa Comune di Firenze e Ricasoli de' 18 Luglio 1872) " ivi „ La vigente " legge, conservando sostanzialmente, quanto eravi di " giusto e di equo a tal riguardo nelle precedenti, *a sem-* " *plicizzare la formula della base di estimazione della dovuta* " *indennità* „ ec.; ma però si confonde lo svolgimento di detta formula, come risulta da quanto più in basso ancora di detta sentenza si legge " ivi „ il Perito deve *stabilire* " *e indicare distintamente due prezzi*, l'uno dello stabile " intero, l'altro di quelle rimanenze subito dopo l'occu- " pazione; e che questi *due prezzi determinati e distinti* " hanno diritto a conoscere, senz'altre complicazioni sia " lo espropriante, sia lo spropiato. „

In altra sentenza poi di detta Corte Suprema, in causa Società Veneta e Papafava, de' 10 Febbraio 1879, leggiamo " ivi „ che la legge vuole bensì che la indennità " sia misurata sul prezzo differenziale fra i due successivi " stati del fondo parzialmente espropriato, *ma non ingiunge* " *ai Periti di dichiarare espressamente nella loro relazione* " *quale fosse il valore del fondo prima della espropriazione,* " *e quale il valore della residua parte in seguito alla espro-*

“ priazione; ciò infatti che essa richiede È CHE DALLA RELAZIONE DEI PERITI RESULTI CHIARAMENTE AVERE, NEL VALUTARE LE INDENNITÀ, TENUTO CONTO DELLA DIFFERENZA FRA I DUE PREZZI E FORMATO DEI MEDESIMI LA BASE DEL LORO GIUDIZIO. ”

8. Come ognuno ben vede la Giurisprudenza stessa non è concorde nel fissare la forma delle perizie in discorso, e ciò appunto per non essere abbastanza istruita sulle conseguenze dello svolgimento di detta formula generale indicataci dall'art. 40.

9. Il calcolo ci ha ad esuberanza dimostrato essere inutile distinguere tanto il prezzo dell'immobile in precedenza della espropriazione, quanto quello delle rimanenze, perchè non necessari ambedue a giustificare l'esattezza dell'operato.

D'altronde quale interesse possono avere sia l'espropriante, sia gli espropriati, di venire a cognizione dei due rammentati prezzi, una volta che il Perito dimostra matematicamente essere la cifra da esso stabilita la esatta differenza fra i prezzi medesimi, conforme il disposto della legge?

Se il proprietario a cui si espropria parzialmente un fondo non è versato nella scienza peritica, mentre non gli resterà difficile formarsi un criterio approssimativo sul valore del proprio possesso prima che vengagli frazionato, sia per aver ricevuto delle offerte d'acquisto, sia per averlo esso stesso recentemente comprato ec. non potrà invece, positivamente, fare lo stesso nel secondo caso, cioè per le rimanenze, non conoscendo il modo di valutare i riordinamenti indispensabili, nè determinare il capitale

corrispondente alla rendita che gli rimane, se specialmente con la costruzione della nuova opera venga la residua proprietà a risentire una relativa alterazione di valore. In conseguenza nulla gli giova il conoscere il secondo prezzo; e se esso vuole giudicare della esattezza delle operazioni, gli è d'uopo richiedere schiarimenti alla persona dell'arte. Lo stesso dicasi per la causa espropriante, perchè se nel primo caso può giungere essa pure da sola a farsi una idea del prezzo approssimativo dell'immobile da espropriarsi, esaminando i contratti d'acquisto e deducendolo dalla rendita imponibile di quel fondo, od anche da quella accertata, quando trattasi di fabbricati, nel secondo caso trovasi nelle identiche condizioni dell'espropriato.

10. La legge però sulle spropiazioni non ci conduce davvero in questi gineprai. Ce lo dimostrano ad evidenza le precedenti formule, non che la savissima decisione della Corte di cassazione di Firenze in causa Società Veneta e Papafava, testè riportata.

11. E per convincersi sempre più dell'errore sostenuto dalla maggioranza dei Tribunali, citiamo il seguente:

ESEMPIO. — *Una Tenuta di quindici poderi, in un sol corpo riuniti, con casa di delizia corredata di parco, giardino ec., case di fattoria e coloniche, posta sopra un'amena collina in vicinanza di una città, rimane interessata nella rettificazione di una pubblica strada, che per un lato la confina.*

La porzione espropriata si riduce ad una striscia, molto ristretta, di terreno lavorativo nudo, facente parte di un podere, recinto lungo la suddetta via da siepe viva.

Riportandoci a quanto stabilisce la Giurisprudenza, come abbiamo veduto, salvo poche decisioni in contrario, occorre anzitutto procedere alla valutazione dell'intero immobile!

L'egregio Avvocato Sabbatini, nell'opera surrumentata a pag. 396, spiegando il significato della voce *immobile*, così si esprime “ ivi. „ Del resto, perchè vi sia espropriazione parziale e possa quindi invocarsi dall'espropriato la favorevole disposizione del presente articolo, non richiedesi necessariamente che sia stata occupata una parte materiale di un sol fondo. La voce *immobile* usata dalla legge deve essere intesa in senso ampio, quasi come sinonimo di proprietà. Conseguentemente, vi sarebbe occupazione parziale anche se si espropriasse un intero stabile connesso per ragione di dipendenza con altri posseduti dallo stesso proprietario per *modum unius* e questi ultimi venissero a soffrire un deprezzamento che avesse per causa immediata e diretta l'occupazione del primo. „

E la Corte d'appello di Venezia in causa Ferr. A. I. e Dall'Angiolo, in data 3 Marzo 1876 sentenziava “ ivi „ Per immobile nel senso dell'art. 40 della legge sulle spropriazioni, non è già da intendersi quel singolo ritaglio di terreno che per destinazione del proprietario, per ubicazione, per distribuzione di edificio e per consimili ragioni, offre tal legame da costituire un solo tutto economico sicchè il distacco o il deterioramento di una parte non possa andar disgiunto da un svantaggio nel comodo e proficuo uso delle altre parti.

“ Questo concetto emana dalla stessa parola *immobile*,
 “ che accenna alla totalità di un fondo comunque even-
 “ tualmente costituito da più appezzamenti distinti nella
 “ Mappa in numeri speciali. Ed emana dallo stesso spirito
 “ della legge, che vuole risarcito il proprietario del danno
 “ derivatogli per la occupazione in causa di pubblica uti-
 “ lità; imperocchè il risarcimento, per esser congruo e serio,
 “ deve corrispondere al danno reale, e quindi se un pezzo
 “ di terreno colpito dalla espropriazione forma parte eco-
 “ nomicamente di un tutto composto anche di altri ap-
 “ pezzamenti, e se questo tutto per effetto di quella par-
 “ ziale occupazione, subisce una diminuzione di valore,
 “ ragion vuole che questa pure debba esser presa in con-
 “ siderazione nello stabilire l’ammontare delle indennità. „

Per la qual cosa non v’ha incertezza alcuna, chè stando
 alle spiegazioni offerteci tanto dall’egregio Avv. Sabbatini,
 quanto dalla sentenza della Corte d’appello di Venezia,
 l’immobile che deve formare subietto di stima, in prece-
 denza della espropriazione, ci viene rappresentato dalla
 intera Tenuta, e non dal solo podere da cui staccasi la pic-
 cola striscia di terreno, inquantochè in quest’ultimo caso
 il proprietario verrebbe ad esser leso nei propri interessi.

Infatti, immaginando, come nel presente esempio, che
 le rimanenze non vadano soggette alla prima parte *a* del
 deprezzamento (§ III, n. 2) per la piccolezza ed il modo
 di espropriazione, ammettiamo che la rendita netta di tutto
 il possesso riunito possa capitalizzarsi al saggio del 4 %,
 è certo che quella risultante dal podere da cui si stacca
 l’appezzamento in discorso, salvo casi eccezionali, dovrà

sottoporsi ad un saggio superiore, dovendo valutarsi il potere stesso in linea di compra-vendita e quindi separato dal resto dei beni.

Di più oltre alla suddetta perdita, il proprietario della Tenuta andrebbe inevitabilmente incontro ad un'altra maggiore, a causa dell'alterazione di prezzo del rimanente possesso.

Ammesso adunque, indiscutibilmente, con quanto più sopra è stato detto e dimostrato che la voce *immobile* comprenda la intera Tenuta, potete immaginarvi qual sia la complicità delle operazioni prima che il Perito giunga a fissare il primo dei prezzi, cioè quello concernente tutto il possesso. Fatto ciò gli necessita doverne ricercare un secondo attribuibile alle rimanenze. La differenza allora fra gli ottenuti valori, gli rappresenterà la cifra richiesta.

Ma tutta quella infinità di calcoli e di perditempi quale scopo avranno, se non quello di rendere più gravose le spese alla parte perdente, una volta che con un mezzo più semplice e spedito raggiungesi lo stesso intento con maggior chiarezza, economia di spesa e a termini di legge?

L'operazione suddetta ci viene naturalmente rappresentata dalla formula generale:

$$(d) \quad X = C - C'$$

mentre all'esempio in parola è applicabile la formula parziale:

$$(h) \quad X = v + v' + b + g + \dots n$$

poichè facendo $v' = 0$; $b = 0$; ed $n = 0$, a motivo che il valore del solo terreno e la spesa di recinzione del fondo

residuo formano soggetto di calcolo, avremo tutta la massa delle operazioni suindicate ridotta alla seguente semplice espressione :

$$X = v + g$$

E siccome

$$v + g = C - C' = X;$$

essendo il primo membro stato dedotto dalla formula (h) che è conseguenza diretta della (d), così il valore X risultante dalla suddetta espressione equivarrà alla “ *differenza tra il giusto prezzo che avrebbe avuto l'immobile avanti l'occupazione ed il giusto prezzo che potrà avere la residua parte di esso dopo l'occupazione* „ come prescrive l'art. 40 della legge.

12. Potrebbe da taluno, non esperto nelle nostre discipline, leggendo i dotti lavori del *Jousselin*, *Delalleau*, *Del Marmol* ed altri specialisti in materia di espropriazioni, muovere delle obiezioni intorno ai risultati ottenibili con le suindicate formule, dopo avere appreso come i suddetti scrittori sieno concordi nel non ammettere che un Perito incaricato per esempio della stima di un podere, possa ottenere un equo risultato, valutando separatamente le piante dal terreno, ma che gli sia assolutamente necessario stimare il fondo nel suo complesso, inquantochè da tale scollegato sistema di valutare potrebbe il Perito medesimo giungere a degli erronei risultati.

Il *Del Marmol* cita, nella sua opera, il caso curioso di un Perito che incaricato di determinare la cifra delle indennità devolute ad un proprietario parzialmente espropriato di un giardino, perizìo primieramente il suolo come

terreno coltivato, poi ciascuna pianta e ciascun albero di alto fusto o a spalliera; e poi le muraglie su cui appoggiavansi le piante a spalliera; poi le porte, le griglie e gli ornamenti; e infine il deprezzamento della parte non espropriata, giungendo per tal modo, Ezzo autore ci dice, ad una cifra favolosa.

E difatti non nego che il sistema seguito nel caso suddetto sia condannabile dalla scienza e dalla legge, e che per giungere a tal grado di abilità ben pochi sieno gli studii che occorra fare.

L'esempio però citato dal Del Marmol, calza benissimo al soggetto che esso ha impreso a svolgere, ma non è per niente applicabile alla suddetta formula, perchè in essa tutto è matematicamente collegato ed in guisa che ciascun parziale risultato che da quella si ottenga, sta in perfetta armonia col complesso della stima.

I due prezzi distinti v , del terreno, e v' , delle piante arboree sul medesimo esistenti, ricavabili con le formule (h) e (k), sommati insieme equivalgono esattamente a quello complessivo che se ne otterrebbe applicando, sia la formula (f), sia la (g), poichè tanto per rilevare il valore di v quanto v' è necessario aver ricorso alle seguenti espressioni:

$$\frac{1}{r}(l'' - d'') + A'' - t; \quad \frac{1}{r} \left((l - d) - (l' - d') \right) + A - A' - t''$$

$$\text{ove} \quad t = q \left(\frac{1}{r}(l'' - d'') + A'' \right) + s =$$

$$= t'' = q \left(\frac{1}{r} \left((l - d) - (l' - d') \right) + A - A' \right) + s$$

Poichè:

$$v = \frac{1}{r} (l'' - d'') - t = \frac{1}{r} \left((l - d) - (l' - d') \right) - t''$$

$$\text{ove } t = q \left(\frac{1}{r} (l'' - d'') \right) + s = t'' = q \left(\frac{1}{r} (l - d) - (l' - d') \right) + s$$

ogniqualevolta il terreno che forma subietto di stima, indipendentemente dalle piante arboree, è suscettivo di una rendita, per esempio, a cereali, a foraggi ec.

$$v = v' + A'' = v' + A - A'$$

quando oltre al valore intrinseco costituito e rappresentato dal prezzo delle piante, che separatamente si valutano, ne riunisce altro estrinseco di fabbricativo.

E

$$v' = \frac{1}{r} (l'' - d'') - t = \frac{1}{r} \left((l - d) - (l' - d') \right) - t''$$

$$\text{ove } t = q \left(\frac{1}{r} (l'' - d'') \right) + s = t'' = q \left(\frac{1}{r} (l - d) - (l' - d') \right) + s$$

qualora il reddito delle piante, sì domestiche che boschive, venga ridotto ad un'annualità calcolabile come costante e perpetua;

$$v' = \frac{1}{r} (l'' - d'') + A'' - t = \frac{1}{r} \left((l - d) - (l' - d') \right) + A - A' - t''$$

$$\text{ove } t = q \left(\frac{1}{r} (l'' - d'') + A'' \right) + s =$$

$$= t'' = q \left(\frac{1}{r} \left((l - d) - (l' - d') \right) + A - A' \right) + s$$

se oltre al reddito perpetuo le piante che sopra, all'epoca dell' atterramento, possano fornire legname d' opera o per

combustibile, o sianvi piantagioni novelle da frutto, o giovani o adulte da cima;

$$v' = A'' - t = A - A' - t''$$

ove
$$t = q A'' + s = t'' = q (A - A') + s$$

se le piante sono della specie ultima indicata, o giovani non ancora da frutto o cedue, ma pervenute all'epoca del taglio.

E le nuove opere murarie ec., sia in sostituzione, sia in aumento di quelle espropriate, riconosciute indispensabili a compensare la seconda parte del deprezzamento delle rimanenze (§ III, n. 2) saranno esse pure con quest'ultime, a mezzo delle indicate formule, poste in perfetta armonia, inquantochè nello svolgimento delle formule stesse viene a tenersi conto delle condizioni statiche delle opere espropriate, per determinare il giusto valore delle medesime all'epoca della stima, restando poi al criterio del perito il tener calcolo, qualora lo ritenga conveniente, della spesa per maggiori mantenimenti a cui dovrà sottoporsi l'espropriato in conseguenza d'indispensabili aumenti nelle opere suddette.

Quindi qualsiasi timore d'irregolarità che in taluni, come ripeto non pratici di calcolo, potesse affacciarsi deve in seguito a tali dimostrazioni di singolare evidenza affatto sparire e renderli persuasi essere tale procedimento l'unico da adottarsi, quando si voglia che una perizia resulti equamente e legalmente redatta.

Lo stesso dicasi per qualsiasi altro termine di qualunque delle precedenti formule.

§ IV.

Vantaggio speciale e immediato.

(Art. 41 della citata Legge).

1. *Formule da adottarsi per desumere l'importare delle indennità X nel caso, dal presente paragrafo, contemplato.*
2. *In quali casi può risolversi il vantaggio speciale e immediato.*
3. *Formule relative.*
4. *In qual misura viene ridotta l'indennità per effetto del suddetto vantaggio.*
5. *Esempio.*

1. Conosciuta anche la forma nella quale devono redigersi le perizie d'indennità di cui è parola nel precedente § III, passiamo ora ad esaminare quali modificazioni dovranno subire le perizie medesime, allorchè abbia luogo l'applicazione dell'art. 41 in parola (§ I, n. 2).

Anzitutto mi è d'uopo avvertire che allorquando si ritenga che al seguito della esecuzione della nuova opera, debba manifestarsi un vantaggio speciale e immediato alla parte residua del fondo che si espropria o che debba

determinarsi la quota di contributo, la formula da adottarsi in tali casi per la ricerca del valore di X , affine di potere anche dedurre il prezzo dell'intero immobile in precedenza del nuovo lavoro, è la (f) purchè si faccia in questa $a = 0$, quando le rimanenze non subiscano la detta parte del deprezzamento economico nella valutazione eseguita a forma dell'art. 40 (§ III, n. 2; § I, n. 2). Diversamente sostituiremo ad a il suo valore (§ III, n. 3) facendo:

$$t'' = q \left(\frac{1}{r} \left((l - d) - (l' - d') \right) + A - A' + \right. \\ \left. + \left(\frac{1}{r} - \frac{1}{r'} \right) (l' - d') \right) + s$$

dovendoci servire della suindicata formula, oppure si avrà ricorso, a seconda dei casi, alla (i) trattandosi di fabbricati redditizi; alla (h) tenendo conto della (b) o della (c) nel caso di manufatti privi di rendita, ed alla (k) per la espropriazione di terreni.

2. Il vantaggio o miglioramento speciale e immediato risentito dal fondo residuo, può risolversi:

- 1.º *Nella verificaione di una rendita.*
- 2.º *Nell'aumento parziale o totale della medesima.*
- 3.º *Nella diminuzione del saggio di capitalizzazione.*
- 4.º *Nell'aggiunta di un nuovo capitale.*
- 5.º *Nell'aumento parziale o totale della rendita e nella diminuzione del saggio di capitalizzazione.*

6.° *Nell' aumento c. s. di rendita e nell'aggiunta di un nuovo capitale.*

7.° *Nell' aumento c. s. di rendita, diminuzione nel saggio di capitalizzazione e aggiunta di un nuovo capitale.*

3. Indicando con V il vantaggio; con l^v la rendita lorda aumentata delle rimanenze che usufruiscono del vantaggio; con d^v le relative detrazioni; con l' la differenza fra la suddetta rendita lorda e quella l' precedente alla espropriazione; oppure quella nuova che in seguito all'opera pubblica venisse a manifestarsi; con d^v e d' le relative detrazioni; con r'' il diminuito saggio di capitalizzazione, e con A''' l'aggiunta di capitale, avremo, mantenendo alle altre lettere il precedente significato:

Nel 1° e 2° caso:

$$V = \frac{1}{r} (l^v - d^v) - t; \text{ ove } t = q \left(\frac{1}{r} (l^v - d^v) \right) + s$$

Nel 3° caso:

$$V = \left(\frac{1}{r''} - \frac{1}{r} \right) (l' - d') - t; \text{ ove } t = q \left(\frac{1}{r''} - \frac{1}{r} \right) (l' - d') + s$$

Nel 4° caso:

$$V = A'''$$

Nel 5° caso:

$$V = \frac{1}{r''} (l^v - d^v) - \frac{1}{r} (l' - d') - t;$$

$$\text{ove } t = q \left(\frac{1}{r''} (l^v - d^v) - \frac{1}{r} (l' - d') \right) + s$$

Nel 6° caso:

$$V = \frac{1}{r} (l^v - d^v) - t + A'''; \text{ ove } t = q \left(\frac{1}{r} (l^v - d^v) \right) + s$$

Nel 7° caso:

$$V = \frac{1}{r''} (l^{iv} - d^{iv}) - \frac{1}{r} (l' - d') - t + A''';$$

ove
$$t = q \left(\frac{1}{r''} (l^{iv} - d^{iv}) - \frac{1}{r} (l' - d') \right) + s$$

4. Qualora si ottenga:

$$(l) \quad V > 0.25 X; \quad X > 0.25 C.$$

l'espropriato potrà, a forma del secondo comma dell'art. 41 (§ I, n. 2) abbandonare l'intero immobile valutato a norma dell'art. 39 (§ I, n. 2) all'espropriante, il quale ricusandosi di accettarlo, dovrà corrispondere una indennità eguale a

$$(m) \quad 0.75 X.$$

Negli altri casi la indennità suddetta sarà sempre:

$$(n) \quad X - V.$$

In generale però quando quest'ultima differenza risultasse

$$(o) \quad < \frac{X}{2}$$

dovrà farsi eguale a

(p)

$$\frac{X}{2}$$

5. Per mostrare una pratica applicazione delle suddette formule, riprendiamo l'esempio 4° (§ III, n. 4) e immaginiamo, che la villa, il podere e la casa colonica si trovassero, in precedenza della espropriazione, lungo un viuzzo, e che in conseguenza del nuovo lavoro, il suddetto immobile abbia risentito un vantaggio speciale e immediato. Immaginiamo altresì che siasi verificato il caso 4° (§ IV, n. 3) cioè che il terreno fronteggiante la nuova piazza sia divenuto vendibile come fabbricativo, al prezzo netto di L. 3. 40 al m. q., e che il proprietario guadagni la somma di L. 1800, ritenendo che il valore intrinseco del terreno, come coltivato, fosse di L. 0, 40 al m. q.

È dato:

$$A''' = 1800.$$

Quindi:

$$V = A''' = 1800.$$

Dall'esempio 4° suaccennato abbiamo:

$$X = 6661.83.$$

Per rilevare il valore di C ci varremo dei dati offerti dallo stesso esempio 4° e li sostituiamo nella (a) facendo

$$A = v + v'$$

inquantochè queste due ultime quantità che formano parte economica del fondo in precedenza della espropriazione sono al netto da qualsiasi detrazione.

Per cui:

$$C = \frac{1}{0.04} (1250 - 500) + 570 - 1125$$

poichè:

$$\begin{aligned} l &= l' + l'' + l''' = 400 + 100 + 750 = 1250; \quad d = d' + d'' + d''' = \\ &= 160 + 40 + 300 = 500 \quad t = 1125 = q \left(\frac{1}{r} (l - d) \right) + s \\ v + v' &= 570 \end{aligned}$$

quindi:

$$C = 18195.$$

Da ciò risulta:

$$V > 0.25 X; \quad X > 0.25 C.$$

Se l'espropriato preferisce ritenersi l'immobile, avremo dalla formula (n)

$$X = 6661.83 - 1800 = 4861.83$$

Se invece lo abbandona all'espropriante, e questi si ricusa di accettarlo, otterremo dalla (m)

$$X = 6661.83 \times 0,75 = 4996.37$$

Però la forma sotto la quale il Perito dovrà presentare anche i suddetti risultati, in aggiunta alla perizia già compilata all'esempio 4°, sarà la seguente:

- | | | |
|--|----|------------|
| 1.° Importare del vantaggio speciale e immediato risentito dalla porzione d'immobile non espropriata | L. | 1,800. 00 |
| 2.° Prezzo dell'intero immobile, ottenuto mediante l'applicazione dell'art. 39 (§ I, n. 2) | " | 18,195. 00 |
| 3.° Essendo il vantaggio che sopra stimato a più di un quarto delle indennità X , e del prezzo dell'intero immobile, può l'espropriato abbandonare quest'ultimo per la somma di L. 18,195.00, all'espropriante, il quale ricusandosi di accettarlo, dovrà corrispondere al primo l'indennità di. | " | 4,996. 37 |
| 4.° Non volendo l'espropriato approfittare di tale facoltà concessagli dall'art. 41 della legge sulle spropriazioni (§ I, n. 2) l'indennità in parola verrà ridotta a | " | 4,861. 83 |
-

§ V.

Espropriazioni con obbligo di contributo

(Articoli 78, 79 e 80 della citata legge)

1. *Casi in cui si risolve il vantaggio generale. — Formule relative.*
2. *Formule speciali per determinare la quota di contributo.*
3. *Osservazioni concernenti le formule per il calcolo del suddetto vantaggio o miglioramento generale.*
4. *Esempi.*

1. Il vantaggio, sia o non speciale, arrecato da una opera pubblica ai beni confinanti o contigui alla medesima, si risolve naturalmente negli stessi casi già accennati, trattando di quello speciale (§ IV, n. 2). Quindi anche per la valutazione del vantaggio o miglioramento generale, soggetto per legge a contributo, varranno le stesse formule del paragrafo precedente.

2. Indicando con Q la quota di contributo; con M il vantaggio o miglioramento generale, e con P la porzione

del vantaggio speciale detratto dalla cifra X ottenuta con l'applicazione dell'art. 40 (§ I, n. 2) avremo:

$$(p) \quad Q = \frac{M + V - P}{2}$$

quando il miglioramento in parola si verifichi, contemporaneamente a quello speciale, in un fondo parzialmente espropriato.

In tutti gli altri casi:

$$(q) \quad Q = \frac{M}{2}$$

3. Giova avvertire che le formole del § IV, n. 3, per mezzo delle quali, come è stato detto, può rilevarsi anche il valore di M , si riferiscono alle rimanenze di un'immobile parzialmente espropriato ossia alla parte che dopo eseguita la nuova opera verrà con quest'ultima a confinare. Per la qual cosa dovendo il Perito procedere alla stima del miglioramento generale arrecato a dei fondi non interessati nella espropriazione, avrà cura di tenere a base dei suoi calcoli l'intera rendita dell'immobile, indicando cioè rispettivamente con l' , d' la rendita lorda e le relative detrazioni del fondo in precedenza del nuovo lavoro; con l'' la differenza fra il reddito lordo esistente avanti la esecuzione dell'opera pubblica, e quello che si verificherà dopo eseguiti i lavori; con d'' le conseguenti detrazioni ecc. In questi come negli altri casi oltre alle formole concernenti la determinazione dei miglioramenti

e la relativa quota di contributo, occorre valersi anche della (a) (§ II, n. 1) per dedurre il prezzo dell'immobile a forma dell'art. 39 della legge in parola, essendo ciò richiesto dall'art. 80 suddetto.

Soltanto quando ha luogo l'applicazione della formula (p) può risparmiarsi il Perito questo ultimo calcolo, avendo già in precedenza rilevato il prezzo dell'immobile a forma dell'art. 39, mediante l'applicazione dell'art. 41 della stessa legge.

4. ESEMPIO. — *Riprendendo, al solito, l'esempio 4° (§ III, n. 4) immaginiamo che l'immobile oltre ad aver risentito un vantaggio speciale e immediato, coll'addivenire area fabbricata il terreno coltivato, abbia migliorato le sue condizioni come tutti gli altri fondi confinanti con la nuova opera pubblica; dimodochè si abbiano tutte le probabilità che l'immobile medesimo possa vendersi, dopo eseguito il nuovo lavoro stradale, ad un prezzo più elevato, al seguito della maggiore concorrenza che si ritiene doversi manifestare per l'acquisto di quello.*

Applicando la formula del 3° caso (§ IV, n. 3) avremo, supposti i nuovi dati $r'' = 0,039$; $t = 28,85$ (relativo al capitale risultante dal calcolo della suddetta formula) ed ammesso che nessun cambiamento subiscano gli altri dati dell'indicato esempio :

$$M = \left(\frac{1}{0,039} - \frac{1}{0,04} \right) (1250 - 500) - 28,85 = 451,90$$

Ora affinchè resti invariata la cifra del vantaggio speciale e immediato, calcolata nell'esempio precedente (§ IV, n. 5) che con il presente fanno seguito al 4° (§ III, n. 4), ammetteremo che il valore intrinseco del terreno coltivato resulti di L. 0,40 al m. q., il miglioramento generale compreso.

La quota del vantaggio speciale che dovrebbe far compenso colla indennità X è stata trovata di L. 1,665.46 = 6,681.83 — 4,996.37 in un caso, e di L. 1,800 = V nell'altro.

Quindi dalla formula (p) avremo:

$$Q = \frac{451.90 + 1800 - 1665.46}{2} = 293.22$$

E dalla (q):

$$Q = \frac{451.90}{2} = 225.95$$

Il suddetto calcolo dovrà, al solito, porsi di seguito all'esempio del § IV n. 5 nella seguente forma.

1.° Miglioramento soggetto a contributo	L.	451.90	
Rendita lorda	L.	1,250.00	
Detrazioni	"	500.00	
Rendita netta	L.	<u>750.00</u>	
Aumento di capitale in conseguenza della differenza del saggio di capitalizzazione della suddetta rendita, cioè dal 4 al 3.75 %			
	L.	480.75	
<i>A riportarsi</i>	L.	<u>480.75</u>	L. 451.90

	Riporto . . . L.	480. 75	L.	451. 90
Quota relativa di deduzione per il passaggio della proprietà. „		28. 85		
	Totale L.	451. 90		
2.° Miglioramento o vantaggio speciale e immediato. „		1,800. 00		
	Totale miglioramenti . . . „	2,251. 90		
3.° Quota del vantaggio speciale che ha fatto com- penso coll' indennità X „		1,665. 46		
	Differenza. L.	586. 44		
4.° Quota di contributo corrispondente alla metà della suddetta cifra L.		293. 22		

RIEPILOGO

Indennità X a forma dell' art. 40 (§ I, n. 2). . . . L.	6,661. 83
Idem in forza del 2° e 3° capoverso dell' art. 41 (§ I, n. 2) „	4,996. 37
Idem a senso del 1° e 4° capoverso del suddetto articolo „	4,861. 83
Quota di contributo relativa alle L. 4,996. 37 da pa- garsi a decimi in ciascun anno contemporanea- mente all' imposta prediale (art. 78, § I, n. 2). „	293. 22
Idem c. s. relativa alle L. 4,861. 83 „	225. 95

NB. La perizia è stata eseguita sotto due aspetti, immaginando che le parti non abbiano comunicate al Perito le loro decisioni in proposito.

ESEMPIO 2.° — *Un' angusta strada di una città, posta in località centrale, viene ad esser allargata, interessando da un sol lato i fabbricati che sù quella frongegiano. In con-*

sequenza del nuovo lavoro, tanto gl' immobili parzialmente espropriati, quanto gli altri situati dirimpetto a quest'ultimi, dall'altro lato della via, usufruiscono degli stessi vantaggi o miglioramenti. Benchè non possa aver luogo naturalmente l'applicazione dell'art. 41 surrumentato, fà d'uopo però applicare a tutti indistintamente i fabbricati gli art. 78, 79 e 80 in parola, avendo la causa espropriante ottenuto per legge l'obbligo nei proprietari confinanti e contigui alla suddetta nuova strada di contribuire all'esercizio di questa in ragione del maggior valore che saranno per acquistare le loro proprietà.

Per indicare la forma sotto cui dovrà presentarsi una simile perizia, basterà supporre di prendere in esame un solo immobile, servendo ciò per norma in qualsiasi caso di questo genere.

Immaginiamo che il maggior valore risentito dall'immobile parzialmente espropriato, posteriormente all'esecuzione della nuova opera, provenga in conseguenza di un aumento nella rendita, nonchè per il diminuito saggio di capitalizzazione al seguito di una maggior concorrenza che si ammette doversi verificare per l'acquisto dell'immobile suddetto.

Valendosi della formula del 5º caso (§ IV, n. 3) e supposti dati:

$$l^v = 5800; d^v = 2320; l' = 4700; d' = 1800; r'' = 0,0475; \\ r = 0,049; t = 844,76$$

avremo :

$$M = \frac{1}{0,0475} (5800 - 2320) - \frac{1}{0,049} (4700 - 1800) - 844.76 = \\ = 13234.64$$

quindi:

$$Q = \frac{M}{2} = 6617.32$$

ossia :

Indennità X.	L.
Aumento di valore della porzione d'immobile esproprio-	
priato.	" <u>13,234. 64</u>
Rendita lorda delle ri-	
manenze, dopo ese-	
guito il lavoro . . . L. 5,800. 00	
Detrazioni relative . . . " 2,320. 00	
Rendita netta L. 3,480. 00	
Capitale corrispondente al 4.75 % . L. 73,263. 06	
Rendita lorda delle rima-	
nenze, in precedenza	
della espropriazione. L. 4,700. 00	
Detrazioni " 1,800. 00	
Rendita netta L. 2,900. 00	
Capitale corrispondente al 4.90 % . L. 59,183. 66	
Differenza . . . L. 14,079. 40	
Deduzione, per il passaggio della pro-	
prietà, relativa a quest'ultima som-	
ma " 844. 76	
Totale L. <u>13,234. 64</u>	
Quota di contributo . . L. 6,617. 32	
Valore dell'immobile a forma dello art. 39 (§ I, n. 2)	
richiesta dall'art. 80 suddetto L.	

Quest' ultimo valore si dedurrà dalla formula (a) sostituendo in essa i dati che si riscontrano nella formula che ha servito per la ricerca di X , poichè si ritiene siasi tenuto conto, quando il caso lo avesse richiesto, dell'avvertenza al n. 1 del § IV.

Lo stesso procedimento ha luogo anche per la ricerca del maggior valore degli immobili confinanti con la nuova opera, ma non interessati nella espropriazione, purchè non si dimentichi ciò che è stato detto al precedente n. 3.

§ VI.

Espropriazioni diverse.

(Articoli 46, 60, 68, 72, 85, 91, 93, 94 della citata legge).

1. *In quali casi può risolversi il danno considerato dall'art. 46.*
2. *Formule relative.*
3. *Esempio.*
4. *Forma delle perizie contemplate dall'art. 60 e seguenti*
(RINVIO).

1. In conseguenza della esecuzione di un'opera pubblica, una proprietà, benchè non colpita da materiale espropriazione, può andar soggetta a dei danni che si risolvono nei seguenti casi:

- 1.º *Diminuzione parziale o totale della rendita.*
- 2.º *Aumento del saggio di capitalizzazione.*
- 3.º *Perdita di un capitale.*
- 4.º *Diminuzione parziale o totale della rendita, e aumento del saggio di capitalizzazione.*
- 5.º *Diminuzione c. s. della rendita e perdita di un capitale.*
- 6.º *Diminuzione c. s., aumento del saggio e perdita di un capitale.*

2. Indicando con I la cifra del danno con l' la rendita lorda del fondo prima che il suddetto danno fosse avvenuto; con l'' la rendita lorda diminuita; con l^v la loro differenza; con d' , d'' , d^v le relative detrazioni, e con r'' il saggio aumentato, avremo, come al § IV n. 3, le seguenti formule:

Caso 1°:

$$I = \frac{1}{r} (l' - d') - t; \text{ ove } t = q \left(\frac{1}{r} (l' - d') \right) + s$$

Caso 2°:

$$I = \left(\frac{1}{r} - \frac{1}{r''} \right) (l' - d') - t; \text{ ove } t = q \left(\frac{1}{r} - \frac{1}{r''} \right) (l' - d') + s$$

Caso 3°:

$$I = A'''$$

Caso 4°:

$$I = \frac{1}{r} (l' - d') - \frac{1}{r''} (l'' - d'') - t;$$

$$\text{ove } t = q \left(\frac{1}{r} (l' - d') - \frac{1}{r''} (l'' - d'') \right) + s$$

Caso 5°:

$$I = \frac{1}{r} (l' - d') - t + A'''; \text{ ove } t = q \left(\frac{1}{r} (l' - d') \right) + s$$

Caso 6°:

$$I = \frac{1}{r} (l' - d') - \frac{1}{r''} (l'' - d'') - t + A''';$$

$$\text{ove } t = q \left(\frac{1}{r} (l' - d') - \frac{1}{r''} (l'' - d'') \right) + s$$

Ciascuna delle suddette eguaglianze può essere ridotta a:

$$(r) \quad I = b + g + \dots n$$

quando la prima parte (a) del deprezzamento, che nelle suddette formule si considera, possa con convenienza, di ambe le parti, essere sostituita dalla seconda che viene compensata dai lavori indispensabili di riordinamento del fondo danneggiato (§ III, n. 2).

3. ESEMPIO. — *Una nuova ferrovia passa, in rilevato, a confine di un fondo rustico, producendo, in una parte di questo, un ristagno d'acqua.*

Il danno permanente consiste nella perdita, pressochè totale, della rendita, in quel tratto di terreno che rimane coperto per varj mesi dell'anno dalle acque, e nell'alterazione relativa di valore del fondo.

La formula del precedente caso 4^o, troverà applicazione in questo esempio.

Sono dati:

$$l' = 1800; d' = 720; l'' = 1700; d'' = 680; r = 0.05; \\ r'' = 0.051; t = 112$$

quindi:

$$I = \frac{1}{0.05} (1800 - 720) - \frac{1}{0.051} (1700 - 680) - 112 = 1488,00$$

Se immaginiamo invece che in contiguità del possesso in esame esista un pubblico fosso per mezzo del quale si possa dare sfogo alle acque dell' appezzamento danneggiato, avremo, supponendo che la prima parte **a** del deprezzamento (§ III, n. 2) non si verifichi, che al proprietario del terreno danneggiato spetterà un compenso per il danno permanente che verrà a risentire con la perdita del terreno da occuparsi con una fossa per raccogliere le acque nel proprio fondo. Quindi valendoci della formula (**r**) facendo in essa $g = 0$, otterremo, supposti dati ; $b = 250$; $n = 80$

$$I = 250 + 80 = 330$$

4. Circa alla forma sotto cui dovranno presentarsi i suddetti calcoli, vedasi quanto è stato indicato nei precedenti paragrafi per le altre perizie. Lo stesso dicasi per le valutazioni contemplate dall'art. 60 e seguenti.

§ VII.

Osservazioni comuni a tutte le perizie.

1. *Appendici delle perizie. — Quali sieno generalmente i titoli di cui si compongono. — Erroneità di tale sistema adottato in ogni singolo caso. — Quando debba aver luogo la determinazione dei prezzi unitarj. — Effetti della dichiarazione relativa all' atterramento delle piante espropriate. — Mantenimento delle scarpate ascendenti e discendenti di una nuova strada. — Inutilità delle relative dichiarazioni anche nel caso che ciò debba far carico all' espropriante. — Effetti delle dichiarazioni fatte in opposizione o conforme il disposto di legge.*

1. Terminata la stima ed esposta la cifra dell' ammontare delle indennità è uso generale dei Periti di far seguire la stima stessa da un'appendice in cui vengono esposte le condizioni alle quali s'intende subordinata la valutazione.

Tali condizioni hanno, comunemente, per scopo di determinare la decorrenza del frutto legale sul prezzo del

fondo, nelle perizie di espropriazioni totali, e di fissare il prezzo unitario, sì del terreno che delle piante, per le nuove occupazioni nei fondi rustici parzialmente espropriati; nel dichiarare che le piante interessate resteranno di proprietà dell'espropriato, purchè esso diasi cura di atterrarle ed asportarle a proprie spese dalla zona da occuparsi con i lavori; che il mantenimento delle scarpate, sì ascendenti che discendenti di una nuova strada, farà perpetuamente carico all'espropriante ec. ec.

Riguardo alla determinazione ed alla decorrenza del frutto, possono i Periti risparmiarsi di fare simile condizione contraria al disposto di legge e quindi di nessuna utilità per l'espropriato nè per l'espropriante. L'occupazione dei fondi viene fissata da un Decreto Prefettizio, posteriormente alla perizia, e dopo che al Prefetto stesso consti che la causa espropriante abbia effettuato il deposito delle indennità nella cassa pubblica dei depositi e prestiti. Da tale epoca, fino al giorno del pagamento del prezzo o delle indennità, la cassa medesima corrisponde un interesse sulle somme versate e per conseguenza nessuna facoltà ha il Perito di modificare la quota di quell'interesse. Nelle espropriazioni per la costruzione o sistemazione delle strade comunali obbligatorie non avendo luogo il deposito preventivo dell'indennità (trattandosi esclusivamente di terreni) l'interesse, da corrispondersi sulle somme che per dieci anni vengono ritenute dal Comune, viene stabilito dalla legge 30 Agosto 1868, n. 4613.

La determinazione dei prezzi unitarii dovrà farsi dal Perito nel solo caso che l'espropriante abbia ciò indicato

nella perizia sommaria unita al piano particolareggiato di esecuzione, e la dichiarazione concernente l'atterramento delle piante sarà di nessun valore se non considerata dalla perizia suddetta, e del tutto inutile, quando quest'ultima lo dichiari.

Circa al mantenimento delle scarpate, sieno queste ascendenti o discendenti dalla nuova strada, è naturale che, senza bisogno di dichiarazione, debba far carico all'espropriante subito che, le scarpate medesime, vengono ad essere ricavate dalla superficie di terreno occupata e che in forza del Decreto Prefettizio passa in possesso dell'espropriante. Potrebbero far carico all'espropriato, quelle ascendenti, a retta dei proprii terreni, qualora ciò venisse richiesto dall'espropriante e che nessuna opposizione fosse stata mossa in tempo debito dagli interessati, oppure se avanzata alla competente Autorità amministrativa l'avesse quest'ultima rigettata. In tal caso però dal calcolo del deprezzamento economico del fondo residuo tale titolo dovrebbe risultare, tornando del tutto inutile una ripetizione in calce della perizia.

Lo stesso dicasi per qualsiasi altra dichiarazione che potesse venir fatta dal Perito in opposizione o conforme al disposto di legge.

§ VIII.

Nullità delle perizie.

1. *Specie, definizioni, fondamento razionale e creazione delle nullità.*
2. *Necessità nel Perito di essere a cognizione del procedimento legale dei proprii atti.*
3. *La forma delle perizie in materia di espropriazione, richiesta dalla Giurisprudenza, ha per base le nullità essenziali. — I due prezzi voluti dalla Giurisprudenza non sono elementi essenziali in una stima. — I dettagli della differenza fra i prezzi suddetti, o ammontare delle indennità, costituiscono gli elementi principali della perizia. La Corte di cassazione di Firenze, con sentenza de' 10 Febbraio 1879 in causa Società Veneta e Papafava, convalida il suddetto asserito. — Gli elementi essenziali da rendersi noti in una perizia vengono rappresentati dai termini delle indicate formule. — Nullità delle valutazioni mancanti dei suddetti elementi.*
4. *L'art. 269 del Codice di procedura (§ I, n. 3) non è applicabile alle perizie che han luogo prima che venga*

iniziato il giudizio. — Opinione in proposito dell'Egregio Avv. Sabbatini. — Conseguenza razionale di tal parere. — Differenza esistente fra le perizie ordinarie e quelle speciali concernenti espropriazioni per pubblica utilità. — Come nella redazione di quest' ultime debba il Perito giustificare il proprio operato.

5. *Mercè l'art. 262 del Codice di procedura (§ I, n. 3.) le parti possono ottenere l'applicazione immediata degli esposti principj. — Vantaggio comune derivante da tale applicazione. — Rilievi circa alla determinazione della rendita e del relativo prezzo.*

1. Il valente Giureconsulto Cuzzi, illustrando il Codice di procedura civile (Verona 1876), riportava in calce all'art. 56 di detto Codice (§ 1, n. 3) i seguenti commenti degli Illustri Uomini di Stato, Mancini, Pisanelli e Scialoia, e che io pure ritengo indispensabili testualmente riportare, essendo quelli il fondamento principale di quanto sarò per dire nel presente paragrafo.

“ ivi „ Le nullità sono di due specie cioè, essenziali
 “ e accidentali. Le essenziali derivanti dal fatto della man-
 “ canza di alcuni degli elementi veramente necessari a
 “ costituire l'essenza stessa di un atto, ed a conseguire
 “ lo scopo cui è destinato, per modo che, ove manchino,
 “ esso trovasi ridotto alla condizione giuridica di non esi-
 “ stenza. E le accidentali le quali dipendono dal fatto di
 “ non essersi prestate quelle maggiori garanzie e precau-
 “ zioni, che per sicurezza ed autenticità dell'atto e per

“ rendere più certo il conseguimento del suo scopo furono presunte necessarie da una disposizione espressa di legge.

“ Il fondamento razionale delle nullità essenziali è la stessa inesistenza dell'atto destituito di ciò che è necessario a costituirlo tale qualè per la sua essenza deve essere, e ch'è necessario altresì a fare raggiungere il suo scopo giuridico.

“ Il fondamento razionale delle nullità accidentali è una presunzione della legge di necessità di maggiori e speciali cautele e garanzie che la stessa prescrive.

“ Le nullità essenziali perciò non sono create dalla legge, ma dall'indole propria e dallo scopo degli atti, e da naturale necessità, senza bisogno che sieno espressamente stabilite nel testo dei codici.

“ Le accidentali intanto esistono e possono applicarsi, in quanto il Legislatore le crea e stabilisce con una disposizione chiara ed espressa. „

2. Premesso ciò faccio osservare che le nullità intorno cui intendo aggirare il mio ragionamento sono le essenziali, inquantochè quelle accidentali trovansi esplicitamente indicate dalla legge e quindi tornerebbe superfluo ch'io mi accingessi a trascrivere il disposto di quelli articoli che appunto tale materia trattano, tanto più che al Perito non può essere sconosciuta la procedura ch'esso deve inevitabilmente seguire per la validità degli atti che è chiamato a compiere dall'Autorità Giudiziaria.

3. La Giurisprudenza, come abbiamo veduto al § III, n. 6, è concorde nel ritenere nulle quelle perizie relative

a espropriazioni parziali, le quali non indichino tanto la cifra rappresentante il prezzo del fondo in precedenza della espropriazione, quanto l'altra del fondo medesimo dopo avvenuta l'occupazione. Nè la legge sulle spropriazioni, nè il Codice di procedura, a cui la prima con l'art. 38 (§ I, n. 2) si riporta per la redazione delle stime di beni stabili espropriati forzatamente per utile pubblico, contengono la disposizione in base alla quale la Giurisprudenza considera nulle le suddette perizie. La sola presunzione che l'art. 40 della rammentata legge statuisca imperativamente i dati che il Perito deve render noti come costituenti l'essenza della perizia, determina la Giurisprudenza a ritener nulla l'operazione peritica quando questa di tali dati sia priva.

Questa imperiosa necessità, al seguito di quanto è stato dimostrato nei precedenti paragrafi, parmi non abbia luogo, inquantochè mentre torna affatto inutile il riportare il prezzo dell'intero immobile, non è di alcuno aiuto sia per l'espropriante, sia per l'espropriato, il conoscere in tal guisa il valore dei residui affine di formarsi un esatto concetto sulle apprezzazioni parziali della cosa espropriata. Anzi nella generalità dei casi sarebbe superfluo il procedere tanto alla prima, quanto alla seconda delle suindicate operazioni, bastando solo il dettaglio delle differenze, il quale in ogni circostanza si rende indispensabile per mostrare l'esattezza della operazione. L'art. 40 in parola, com'è stato detto, racchiude in se la formula generale da cui poter dedurre la differenza o ammontare delle indennità. Le altre formule che da quella

generale discendono ci mostrano con chiarezza quali sieno effettivamente gli elementi principali cui fa d'uopo conoscere per controllare l'operato del Perito. La stessa sentenza della Corte di cassazione già citata al § III n. 7 saviamente interpretando il disposto dell'art. 40 ci dice che dalla relazione peritica deve risultare *chiaramente avere* (il Perito), *nel valutare l'indennità, tenuto conto della differenza fra i due prezzi*. La voce *chiaramente* non è stata certo posta lì come suol dirsi per ripieno, ma bensì con ponderazione avuto riflesso al diritto spettante alle parti interessate, cioè che la cifra delle indennità stabilita dal Perito rappresenti realmente la differenza richiesta dalla legge. D'altronde *errare humanum est*, e il sospetto che in qualche errore possa essere incorso il Perito nel redigere il proprio lavoro, nasce senza dubbio, sia nell'espropriante, sia nell'espropriato, poichè è cosa difficilissima che la perizia porti risultati tali da soddisfare le esigenze delle parti. Ma se al Legale per mostrare una verità occorre portare in campo dei validi e noti argomenti e non può limitarsi a dichiarare che tutto ciò che esso asserisce è parto dei suoi studi, del suo raziocinio, altrimenti non si darebbe quel peso necessario alle sue conclusioni; qual ragione si oppone dico io, a che il Tecnico quando sia il caso, faccia altrettanto col calcolo fra tutti gli argomenti il più valido e persuasivo? Nessuna! Dunque? Dunque ad evitare discrepanze fra le parti occorre che il Perito procuri di rendere chiare ed evidenti le sue dimostrazioni. E per far ciò, trattandosi appunto di perizia di stima, gli necessita immancabilmente ripor-

tare nella sua relazione i termini di cui, a seconda dei casi, ciascuna delle indicate formule si compone come elementi che costituiscono l'essenza del suo lavoro. Tale omissione oltre a rendere dubbia la sua asserzione circa all'ammontare delle indennità, sarebbe in piena opposizione allo spirito della legge ed ai dettami della scienza peritica. Quindi in una parola, in forza delle cose già dette, riportandoci alla massima stabilita dalla Giurisprudenza, cadrebbero inevitabilmente sotto il disposto dell'articolo 56 del Codice di procedura (§ I, n. 3) tanto le perizie di espropriazioni parziali non contenenti che la sola cifra rappresentante la differenza fra il prezzo dell'immobile in precedenza della espropriazione e quello della parte residua, quanto quelle che l'uno e l'altro valore indicassero, non costituendo, anche in questo caso, i due valori soltanto, come abbiamo dimostrato, gli elementi che compongono l'essenza delle stime.

4. La Suprema Corte di Firenze nella medesima sentenza de' 10 Febbraio 1879 già citata (§ III, n. 7) di seguito a quanto è stato riportato, soggiungeva: “ ivi „ non “ vale il dire che senza conoscere gli elementi sui quali “ i Periti si fondavano, non poteva il Magistrato giudicare se retto od erroneo fosse il loro giudizio; giacchè “ l'art. 269 della procedura civile dispone che quando “ l'Autorità Giudiziaria non trova nella relazione elementi “ sufficienti, per la decisione della causa, può chiedere “ ai Periti schiarimenti ulteriori ed anche ordinare una “ seconda perizia. „

L'Egregio Avv. Sabbatini però riportando appunto la

suddetta sentenza, nella sua bellissima opera già citata, commentando l' art. 40 della legge in esame, a pag. 400 così si esprime :

“ Una grave obbiezione, è vero, può farcisi ed è questa ; che la perizia in materia di espropriazione per pubblica utilità, comunque regolata dalle norme del Codice di procedura civile, differisce tuttavia grandemente dalle perizie ordinarie, inquantochè le une hanno luogo prima che alcun giudizio sia iniziato, alle altre invece si procede durante la istruzione della causa. Nella materia di cui ci occupiamo, infatti, la perizia ha per suo primo scopo di trovare la somma che dovrà poi essere depositata, a tutela dei diritti dello spropiato, come indennità provvisoria. E poichè le parti hanno diritto, giusta quanto dispone il seguente art. 51, di fare opposizione all' indennità stabilita dai Periti, *interessa loro sommente, prima di adire l' Autorità Giudiziaria, il conoscere in modo chiaro e preciso come siasi proceduto alla determinazione di quella indennità e gli ELEMENTI di cui si compone.* Non suffraga al caso poi la disposizione dell' art. 269 del Codice di rito, citata dalla Cassazione di Firenze, non potendosi parlare di schiarimenti da chiedersi ai Periti o di una nuova perizia se non dopo che sia iniziata la lite : mentre, lo si ripete, è appunto per evitare un giudizio o quanto meno perchè le parti sappiano se convenga loro introdurlo o no. „

E pienamente convinto della razionale spiegazione offertaci dall' Egregio Giureconsulto Avv. Sabbatini, circa alla citazione dell' art. 269 di fronte ad una perizia di

beni colpiti da espropriazione per pubblica utilità, propenderei a ritenere che non soltanto nelle stime di fondi parzialmente occupati dovessero considerarsi come elementi essenziali sotto pena di nullità i termini di cui ciascuna delle relative formole si compone, ma bensì dovesse seguirsi lo stesso concetto, per le stesse ragioni, anche per le perizie concernenti espropriazioni totali.

Le valutazioni che si eseguiscano per commissione dei Tribunali, nei casi contemplati dal Codice civile, si riferiscono generalmente a espropriazioni forzose per debiti, e per conseguenza se anche il Perito si limita a indicare la sola cifra rappresentante il prezzo dell'immobile ammesso anche che esso l'abbia determinata in modo empirico e che effettivamente non rappresenti il giusto prezzo da attribuirsi a quel fondo, nessun danno viene a risentirsi dalle parti inquantochè la concorrenza all'incanto la modifica ed equamente la stabilisce.

Nel caso invece di una perizia del genere di quella che consideriamo, la cosa cammina ben diversamente, l'incanto non ha luogo, e si riduce nell'abilità del Perito di sapere appunto a mezzo dei suoi calcoli ed in base ai principii economici, ai confronti ecc., approssimarsi il più che gli sia possibile a quella somma che in una libera compra-vendita potrebbe ascendere l'immobile da esso impresso a valutare.

La diversità quindi fra quest'ultima perizia e le prime citate è ben grande ed è giuocoforza che il Perito, col mezzo che la scienza gli suggerisce, ponga le cose in modo da non lasciar dubbio alcuno sulla interpretazione del

proprio lavoro, affinchè gl'interessati non debbano per ciò incorrere in una questione.

Ne consegue che anche nelle perizie d'immobili totalmente espropriati, seguendo sempre le massime stesse dalla Giurisprudenza adottate, occorre al Perito render noti nella sua relazione i termini tutti della formula destinata al rilevamento del prezzo, inquantochè è solo con tal mezzo che il Tecnico deve effettuare le sue dimostrazioni. Infatti quale costrutto potremo ricavare da una perizia in cui il risultato finale viene accompagnato dalla consueta storiella “ *ho calcolato la rendita lorda media ricavabile dal fondo che forma subietto di valutazione e vi ho fatte tutte quelle detrazioni d'uso affine di ottenere il reddito netto, il quale dipoi ho capitalizzato al saggio che ho ritenuto più conveniente, avuto riflesso ec.* „ e simili litanie. Sarà benissimo che dal Perito coscienzioso e onesto sia ciò stato effettivamente eseguito per ottenere il prezzo dell'immobile, ma nell'incertezza tanto le parti, quanto lo stesso Tribunale hanno diritto di ottenere una giustificazione di tale operato. E tale giustificazione appunto mentre potrà esser sempre in tempo il Perito ad offrirla nella perizia ordinaria, mediante il richiamo a termini dell'art. 269, dovrà invece in quelle speciali, richieste dalla legge sulle espropriazioni, presentarla sotto pena di nullità nel redigere la propria stima.

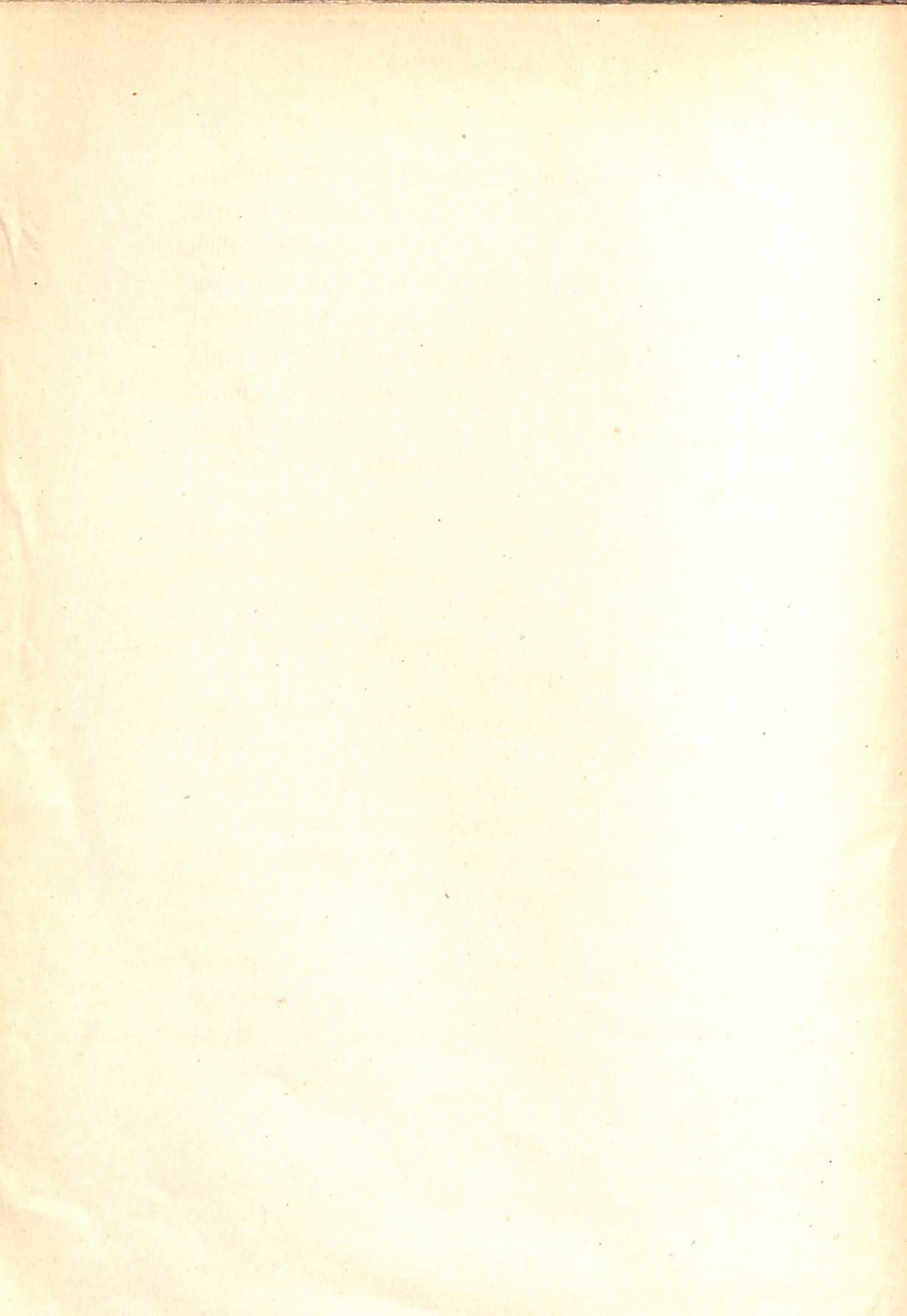
5. E qui cade finalmente in acconcio di osservare che quantunque la legge sulle spropriazioni vada, come abbiamo veduto, di pieno accordo con la scienza peritica da non lasciar dubbio alcuno sulla forma da tenersi nella

redazione delle perizie del genere considerato, avuto riflesso eziandio alle massime dalla Giurisprudenza stessa svolte, circa alla validità dell'atto peritico, sarei d'opinione che le parti stesse, oppure i rispettivi loro rappresentanti, valendosi del disposto dell'art. 262 del Codice di procedura (§ I, n. 3) richiedessero al Perito il dettaglio dei titoli o elementi essenziali rappresentati dai termini di ciascuna formula. Perchè in tal guisa operando oltre a facilitare la via all'applicazione dell'indicate formule per il bene di coloro che possono trovarsi implicati in una espropriazione per pubblica utilità, potrà servire altresì d'istruzione a quei proprietari di beni stabili, che tanto facilmente ricorrono alle consultazioni di mastri muratori o di agenti di campagna, sia in vista della spesa a cui temono andar incontro valendosi dell'opera del Perito Ingegnere, sia perchè per molti l'abilità ed onestà di un Perito sta esclusivamente in ragione inversa delle sue competenze, sia infine perchè erroneamente si ritiene che tali pratici possano, mercè la loro esperienza, essere in grado di emettere un autorevole giudizio sul prezzo venale di un fondo, o sull'importanza di una espropriazione.

La rendita di un immobile non è l'unico elemento necessario per ottenere il prezzo. Un altro più essenziale ne occorre stabilire per la ricerca di quest'ultimo, cioè il saggio di capitalizzazione.

Benchè la determinazione del reddito netto medio presenti molte difficoltà, sia per l'importanza del fondo, sia per il calcolo della suscettività a crescer di valore, sia per la ricerca della quota di perpetuità, a causa delle

condizioni in cui trovansi i manufatti ec. ec., tuttavia anche in modo empirico può approssimativamente fissarsi. Per ciò che concerne il saggio, elemento indispensabile per la determinazione del prezzo, e le modificazioni a cui quello va soggetto a seconda dei casi che in pratica si presentano, non basta la semplice esperienza, essendo una conseguenza di sì variate circostanze, che solo può intravedere e valutare il Perito Ingegnere, mercè l'aiuto della pubblica Economia, scienza fondamentale di sì nobile professione.



INDICE DEI SOMMARI

§ I.

Articoli di Legge Pag. 9

1. Scopo di questa citazione.
2. Legge sulle spropriazioni per pubblica utilità.
3. Codice di procedura civile.

§ II.

Espropriazione totale (Art. 39 della citata legge). . . Pag. 16

1. Formula generale per dedurre il valore di un fondo redditizio in linea di compra-vendita. — Idem per valutare un immobile a base di ricostruzione. — Idem a demolizione.
2. Esempio.
3. Qual sia la forma sotto cui dovrebbe presentare il Perito i risultati delle proprie valutazioni.
4. Di quali allegati dovrebbero corredarsi le stime. — Opinioni in proposito.
5. Inconvenienti del Codice di procedura civile.
6. La indicazione di una sola cifra complessiva, nella perizia in esame, **non** è sufficiente a costituirne l'essenza (*rinvio*).

§ III.

Espropriazione parziale (Art. 40 della citata legge). . Pag. 22

1. Formula generale per la espropriazione che si considera.
2. Formule parziali da applicarsi quando il deprezzamento resta compensato dai lavori indispensabili di riordinamento.
3. Formule parziali da applicarsi quando per determinare il deprezzamento fa d'uopo aver ricorso alla differenza del saggio di capitalizzazione.
4. Esempi diversi che mostrano la forma sotto cui devono presentarsi le perizie in discorso.
5. Errore in cui cadono i Periti nella compilazione delle stime che sopra.
6. Principio falso seguito dalla maggioranza dei Tribunali e dai commentatori della legge sulle sproprieazioni per fissare la forma delle perizie suddette. — Commenti in proposito dell'avv. Sabbatini.
7. Riflessioni dell'Autore. — Sentenza della Corte di Cassazione di Firenze in causa Comune di Firenze e Ricasoli. — Sentenza della stessa Suprema Corte in causa Società Veneta e Papafava.
8. La Giurisprudenza non è concorde nello stabilire la forma che debbono avere le perizie in parola.
9. Inutilità della indicazione, in perizia, dei due prezzi voluti dalla Giurisprudenza.
10. La legge sulle sproprieazioni non lo richiede.
11. Esempio comprovante l'errore sostenuto dalla maggioranza dei Tribunali circa al modo di procedere nella valutazione. — Commenti in proposito dell'avv. Sabbatini. — Sentenza della Corte d'Appello di Venezia in causa Ferrovie A. I. e Dall'Angiolo. — Interpretazione della voce *immobile*. — Dimostrazione relativa. — Operazioni peritiche richieste dalla Giurisprudenza. — Superfluità delle medesime nella ricerca della cifra delle indennità. — Quali sieno invece quelle da effettuarsi per ottenere il prezzo voluto dalla legge. — Dimostrazione.
12. Critica di Jausselin, Delalleau, Del Marmol ed altri autorevoli scrittori in materia, intorno al modo di eseguire talune valutazioni. — Esempio citato dal Del Marmol. — Procedimento derivante dalle suindicate formule, esatto e conforme a giustizia.

§ IV.

Vantaggio speciale e immediato (Art. 41 della citata legge) Pag. 49

1. Formule da adottarsi per desumere l'importare delle indennità X nel caso dal presente paragrafo contemplato.
2. In quali casi può risolversi il vantaggio speciale e immediato.
3. Formule relative.
4. In qual misura viene ridotta l'indennità per effetto del suddetto vantaggio.
5. Esempio.

§ V.

Espropriazioni con obbligo di contributo (Articoli 78, 79 e 80 della citata legge) Pag. 56

1. Casi in cui si risolve il vantaggio generale. — Formule relative.
2. Formule speciali per determinare la quota di contributo.
3. Osservazioni concernenti le formule per il calcolo del suddetto vantaggio o miglioramento generale.
4. Esempi.

§ VI.

Espropriazioni diverse (Articoli 46, 60, 68, 72, 85, 91, 93 e 94 della citata legge) » 64

1. In quali casi può risolversi il danno considerato dall'art. 46.
2. Formule relative.
3. Esempio.
4. Forma delle perizie contemplate dagli articoli 60 e seguenti (*rinvio*).

§ VII.

Osservazioni comuni a tutte le perizie. . . Pag. 68

1. Appendici delle perizie. — Quali sieno generalmente i titoli di cui si compongono. — Erroneità di tale sistema adottato in ogni singolo caso. — Quando debba aver luogo la determinazione dei prezzi uni-

tari. — Effetti della dichiarazione relativa all'atterramento delle piante espropriate. — Mantenimento delle scarpate ascendenti e discendenti di una nuova strada. — Inutilità delle relative dichiarazioni anche nel caso che ciò debba far carico all'espropriante. — Effetti delle dichiarazioni fatte in opposizione o conforme il disposto di legge.

§ VIII.

Nullità delle perizie. Pag. 71

1. Specie, definizioni, fondamento razionale e creazione delle nullità.
2. Necessità nel Perito di essere a cognizione del procedimento legale dei propri atti.
3. La forma delle perizie in materia di espropriazione, richiesta dalla Giurisprudenza ha per base le nullità essenziali. — I due prezzi voluti dalla Giurisprudenza non sono elementi essenziali in una stima. — I dettagli della differenza fra i prezzi suddetti, o ammontare delle indennità, costituiscono gli elementi principali della perizia. — La Corte di cassazione di Firenze, con sentenza de' 10 Febbraio 1879 in causa Società Veneta e Papafava, convalida il suddetto asserto. — Gli elementi essenziali da rendersi noti in una perizia vengono rappresentati dai termini delle indicate formule. — Nullità delle valutazioni mancanti dei suddetti elementi.
4. L'art. 269 del Codice di procedura (§ I, n. 3) non è applicabile alle perizie che han luogo prima che venga iniziato il giudizio. — Opinione in proposito dell'egregio avv. Sabbatini. — Conseguenza razionale di tal parere. — Differenza esistente fra le perizie ordinarie e quelle speciali concernenti espropriazioni per pubblica utilità. — Come nella redazione di quest'ultime debba il Perito giustificare il proprio operato.
5. Mercè l'art. 262 del Codice di procedura (§ I, n. 3) le parti possono ottenere l'applicazione immediata degli esposti principii. — Vantaggio comune derivante da tale applicazione. — Rilievi circa alla determinazione della rendita e del relativo prezzo.



115734

